EXEQUIBILIDADE DAS COTAS CONDOMINIAIS NO ÂMBITO DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

ENFORCEABILITY OF CONDOMINIUM QUOTAS WITHIN THE SCOPE OF SPECIAL CIVIL COURTS

Alexandre Sobral Almeida
Advogado especializado em Direito Condominial, graduado em Direito pela Universidade Tiradentes, com pós-graduações em Direito Civil, Processo Civil e Consumidor, pela Ejuse, com MBA em gestão condominial pela Faculdade 02 de Julho de Salvador.

RESUMO: O presente estudo foi elaborado com o intuito de demonstrar a possibilidade e compatibilidade das ações de execução de taxas condominiais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis. Neste diapasão, tratou-se, inicialmente, acerca do conceito de condomínio com as suas especificidades e alterações trazidas com o advento do novo Código de Processo Civil, no que tange a possibilidade de cobrança das taxas condominiais inadimplidas pela via executiva, uma vez que, por força do artigo 784, inciso X, deste diploma legal, atribuiu às referidas taxas o *status* de título executivo extrajudicial. Por conseguinte, o estudo faz uma análise acerca do processo de execução, em especial, do procedimento executivo dos títulos executivos extrajudiciais nos Juizados Especiais Cíveis e, inserido neste contexto, estudou-se a exequibilidade das cotas condominiais inadimplidas nos Juizados Especiais Cíveis, buscando demonstrar, ainda, que os fins almejados pelos princípios norteadores dos juizados especiais, em especial, o princípio da celeridade e o da economia processual, serão alcançados.
Palavras-chave: juizados especiais cíveis; processo de execução; taxas de condomínio; título executivo extrajudicial.

ABSTRACT: The present study was designed with the purpose of demonstrating the possibility and compatibility of the enforcement actions of condominial fees in the scope of the Special Civil Courts. In this tuning for the first time, the concept of condominium was treated with its specificities and changes brought with the advent of the new Code of Civil Procedure, regarding the possibility of charging the condominium fees defaulted by the executive route, by virtue of article 784, item X, of this legal diploma, attributed to those fees the status of an extrajudicial executive title. Therefore, the study analyzes the enforcement process, in particular, of the executive procedure of extrajudicial enforceable titles in the Special Civil Courts, and, in this context, the feasibility of non-compliant condominium quotas has been studied in the Special Civil Courts, seeking to demonstrate that the ends sought by the guiding principles of the special courts, especially the principle of celerity and procedural economy, will be achieved.
Keywords: condominium taxes; execution process; extrajudicial executive order; special civil courts.

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho tem por escopo fazer um breve estudo acerca da ação de execução das taxas condominiais, após o advento da Lei nº 13.105, de 16 de março de

2015 – Novo Código de Processo Civil, sobretudo, sobre a possibilidade de intentá-las perante os Juizados Especiais Cíveis.

Muito embora a possibilidade de execução das taxas condominiais tratar-se de uma das inovações legislativas trazida no novo CPC, convém esclarecer não se trata tal possibilidade de uma inovação no nosso ordenamento jurídico, uma vez que a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, já autorizava a possibilidade de execução das referidas taxas, em seu artigo 12, § 2º, que assim estabelece: "Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas".

Atualmente, o artigo 784, do novo CPC, que apresenta o rol dos títulos executivos extrajudiciais, em seu inciso X, estabelece que "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;". Assim, não restam mais dúvidas acerca da exequibilidade das cotas condominiais.

Frise-se, pois, que, indubitavelmente, com o advento do novo CPC, a intenção do legislador foi de possibilitar uma celeridade processual aos condomínios que buscarem o Poder Judiciário com o intuito de reaver o crédito pelas cotas inadimplidas, uma vez que é dispensada toda a fase de conhecimento, já que os valores objeto de execução não geram discussão quanto a sua existência ou não, considerando que já foram devidamente discutidos em assembleia condominial.

Trata-se de pesquisa essencialmente teórica e será desenvolvida com observação no embasamento teórico de livros, revistas, sites eletrônicos, leis e jurisprudências.

O condomínio, conforme será delineado em tópico próprio, é o direito de propriedade exercido por duas ou mais pessoas, simultaneamente, sobre um mesmo bem. No caso dos condomínios edilícios, diz-se que este possui partes que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedades comuns dos condomínios, nos moldes do artigo 1.331, do Código Civil de 2002.

A importância desse projeto é dada no momento em que esta modalidade de moradia, qual seja, os condomínios edilícios, tem sido cada vez mais crescente em todo o território (VIANA, 2009, p. 1), e, consequente, a necessidade de buscar o Judiciário.

2 DO CONDOMÍNIO

O condomínio constitui forma de expressão do direito de propriedade, baseada na ideia da propriedade pertencente a mais de uma pessoa, que exige seja disciplinada, de maneira minuciosa, a sua forma de uso (ELIAS FILHO, 2015, p. 63).

O Código Civil de 2002 dispõe em seu artigo 1.314 que "Cada condômino pode usar da coisa conforme sua destinação, sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, reivindicá-la de terceiro, defender a sua posse e alhear a respectiva parte ideal, ou gravá-la".

Pelo artigo supracitado denota-se duas situações jurídicas no condomínio, uma interna, em que cada condômino tem seus direitos limitados pelos direitos dos demais; outra externa, que se dá entre os condôminos e terceiros, e, nesta, cada um daqueles é considerado, frente a estes, como proprietário único de toda a coisa. Além disso, sobre a sua cota-parte, observa-se que os condôminos exercem de maneira plena os direitos outorgados aos proprietários, podendo aliená-la, gravá-la ou reivindicá-la, bem como podem usar da coisa de acordo com a sua destinação, que, via de regra, é decidida pela maioria, respeitando os direitos dos demais consortes.

Vislumbra-se, desta forma, que o direito positivo pátrio acolheu a teoria da subsistência, em cada condômino, da propriedade sobre toda a coisa, que encontra limite no igual direito dos demais comunheiros, nas relações internas. Em relação a terceiros, cada condômino atua como se titular do domínio em sua abrangência (VIANA, 2003, p. 325 apud OLIVEIRA, 2010, p. 1188).

2.1 Do condomínio edilício

2.1.1 Breve histórico

Frise-se, pois, que a preocupação com o aproveitamento econômico do solo, não obstante seja predominante nas construções modernas, não constitui fato recente. Alguns autores afirmam que, em Roma, os plebeus podem ter construído casas em comum que eram divididas por andares (LOPES, 2008, p. 25).

Em nosso ordenamento jurídico, as Ordenações já dispunham da expressão "casa de dois senhorios", todavia, nem na Consolidação de Teixeira de Freitas, nem no Esboço, não foi despertado o interesse pela matéria, o que pode ser justificado em razão da inexistência, à época, de problemas habitacionais (LOPES, 2008, p. 28).

O Código Civil, por sua vez, não tratou da divisibilidade por andares. Registre-se que o Decreto nº 5.481, de 25-6-1928, sancionado pelo então Presidente Washington

Luiz Pereira de Souza, talvez tenha sido o primeiro dispositivo legal a instituir tecnicamente a divisão da construção horizontal ou por andares. O referido decreto, no início de sua vigência, exigia a construção de edifícios com mais de cinco andares para constituição de condomínio. Registre-se, ainda, que posteriormente ele foi modificado por dois outros dispositivos legais, quais sejam, o Decreto-lei nº 5.234, de 8-2-1943, que reduziu a exigência de cinco para três andares e a Lei nº 285, de 5-6-1948, que diminuiu ainda mais, para dois pavimentos (SOUZA, 2007, p. 08).

Tão somente em 1964 com o advento da Lei nº 4.591 é que a propriedade horizontal foi disciplinada adequadamente, muito embora com algumas impropriedades e lacunas.

Surge, então, o Código Civil de 2002, por sua vez, passou a regular a matéria integralmente e até então o condomínio em edifício passou a denominar-se de condomínio edilício, conforme extrai-se dos artigos 1.331 e seguintes.

Em crítica ao nosso atual código, assevera Souza (2007, p. 09) que:

> Lamentavelmente, o legislador do vigente Código deixou de focalizar temas significativos, atualizados, como os atinentes a novas formas da propriedade condominial (apart-hotéis, hotéis-residência ou equiparados). Deixou fora do Código os *flats service*, atualmente disseminados nas grandes cidades. Pouco se referiu às vagas na garagem, ou aos abrigos para veículos, que têm sido assunto controvertido entre proprietários de apartamentos. O legislador ainda deixou de lado outras questões não menos importantes, como a personalidade jurídica do condomínio. Não se reportou às antigas convenções. Citamos tão somente esses temas, embora existam outros, face à exigência da época contemporânea.

Destarte, observa-se que a sociedade está em constante mutação e que, muito embora seja um diploma relativamente novo, o nosso atual código, já foi promulgado sem abarcar situações jurídicas que necessitam de regulamentação.

2.1.2 Direitos e deveres dos condôminos

Sabe-se que os condôminos estão sujeitos a uma regulamentação do exercício dos seus direitos, tendo em vista, sobretudo, as necessidades impostas pela convivência.

No Código Civil, os principais direitos dos condôminos estão dispostos no artigo 1.335, dentre os quais destacam-se usar, fruir e livremente dispor das suas unidades; usar das partes comuns, conforme a sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais copossuidores; votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite.

No que tange aos deveres dos condôminos, observa-se que os principais encontram-se esculpidos no artigo 1.336, do Código Civil, *in verbis*:

> 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; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)
> II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;
> III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;
> IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Conforme extrai-se do artigo supracitado, o primeiro dever consiste em concorrer para fazer face às despesas do condomínio. Frise-se que os encargos condominiais constituem obrigação devida em razão da própria unidade – *obligatio ad rem* – e, consequentemente, por eles responde o proprietário e, ainda, que em caso de alienação, o adquirente será obrigado pelo pagamento, se o alienante não estiver quite no momento da transferência (PEREIRA, 2017, p. 161).

Extrai-se, ainda, que o condômino não poderá realizar obras que comprometam a segurança da edificação, aqui incluindo-se as que forem realizadas no interior da unidade, bem como não poderá alterar a forma externa da sua unidade, nem pintar de cor diferente do conjunto do edifício a fachada, as partes comuns e esquadrias.

Por fim, observa-se que o condômino não poderá dar à sua unidade destinação diversa da que tem a edificação, bem como praticar qualquer ato, ou de qualquer modo utilizá-la em prejuízo do sossego, da salubridade e segurança dos demais moradores.

Ressalte-se que o condômino que não pagar a contribuição fixada para as despesas condominiais ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês e multa de até 2% sobre o débito (Art. 1.336, § 1º) e não cumprindo qualquer dos deveres dispostos nos incisos II a IV, estará sujeito ao pagamento de multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem, e caso não haja disposição expressa, caberá à assembleia geral, por 2/3 no mínimo dos condôminos restantes, deliberar acerca da cobrança da multa (Art. 1.336, § 2º).

Dispõe o artigo 1.338, do CC/02 que "Resolvendo o condômino alugar área no abrigo para veículos, preferir-se-á, em condições iguais, qualquer dos condôminos a estranhos, e, entre todos, os possuidores". Neste ponto, convém citar o que leciona

Pereira (2017, p. 162), tendo em vista trata-se de ponto que corriqueiramente gera dúvidas e litígios:

> A Convenção de Condomínio pode proibir o aluguel a estranho. É um direito que tem a maioria condominial, de não admitir, a pretexto de guardar veículo, o ingresso permanente de estranho nas dependências da edificação.
> O direito de preferência assegurado no dispositivo em comento obrigará o condômino, que pretender alugar a sua vaga, a notificar os demais, dando-lhes as condições de locação, aguardando o prazo.

2.1.3 Despesas do condomínio

Conforme já delineado em linhas anteriores, concorrer para as despesas do condomínio trata-se de um dever imposto a todos os condôminos.

Assegura Pereira (2017, p. 162) que "os encargos condominiais caracterizam-se como obrigação que, sendo de caráter pessoal, insinua-se como acessória da coisa ou do direito real sobre ela – *obligatio propter rem* (...)".

Ressalta, ainda, o referido autor, que o condômino tem o dever de suportar as despesas do condomínio, na proporção de sua fração ideal, salvo disposição em contrário na Convenção, conforme institui o artigo 1.334, inciso I, do CC/02. Além disso, destaca que na indefinição de quem seja o sujeito passivo, em caso de alienação, os débitos por ventura deixados inadimplidos pelo alienante serão transferidos ao adquirente, incluindo multas e juros, e a correção monetária, caso aplicada, nos moldes do artigo 1.345, do CC/02 (PEREIRA, 2017, p. 162).

Souza (2007, p. 65) assegura que no condomínio existem duas espécies de despesas, quais sejam, as ordinárias, compreendendo as de manutenção das coisas comuns; e as extraordinárias, que são as destinadas à realização de obras de natureza urgente.

Extrai-se, portanto, que, no que tange as despesas ordinárias, estas têm um fim determinado, uma vez que destinam-se a cobrir os gastos com o funcionamento dos serviços, bem como com pequenas despesas para a conservação do edifício.

No que diz respeito às despesas extraordinárias, observa-se, pois, que tratam-se de despesas que são destinadas a gastos vultosos e, quase sempre, em ocasiões esporádicas (RIZZARDO, 2017, p. 137).

2.1.4 Cobrança dos encargos condominiais

Considerando que todos os condôminos devem concorrer nas despesas condominiais, nos moldes do artigo 1.336, inciso I, do Código Civil, o seu descumprimento importa grave violação aos deveres, ensejando, consequentemente, a devida cobrança judicial.

Sabendo-se, pois, que o condomínio é administrado pelo síndico (art. 1.347, CC) e, dentre as suas obrigações, uma das mais importantes é a de arrecadar as despesas do condomínio, ajuizando, se necessário, as ações de cobrança ou proceder com a execução do título.

Observa-se que o Novo Código de Processo Civil não faz mais nenhuma previsão ao procedimento sumário, anteriormente disciplinado pelos artigos 275 e seguintes do CPC/73, sendo certo que, atualmente, todas as ações não seguem o mesmo rito processual, apenas um procedimento comum, com exceção as que possuem procedimento especial. Todavia, importante registrar que a Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, que rege os Juizados Especiais Cíveis, ao definir sua competência, faz expressa referência às causas enunciadas no art. 275, II, CPC/73:

> Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas:
> I - as causas cujo valor não exceda a quarenta vezes o salário mínimo;
> II - as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;
> (...)

Assevera Rizzardo (2017, p. 141), que o procedimento judicial apropriado para a cobrança é o sumário, disciplinado no artigo 275, II, letra b, do Código de Processo Civil de 1973, até que não surja lei nova regulando o procedimento, conforme extrai-se do artigo 1.063 do atual diploma processual.

Assim, não restam dúvidas que as ações de cobrança de condomínio podem ser ajuizadas perante os Juizados Especiais Cíveis, com fulcro nas legislações acima citadas. Ademais, com o advento do Novo Código de Processo Civil, o artigo 784, inciso X, traz o débito condominial como um título executivo extrajudicial, *in verbis*:

> 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;

Nesta hipótese, assevera Alvim (*et. al.*, 2016, p. 898) o título será formado por um conjunto de documentos, entre eles, no mínimo, deverá constar a cópia da convenção do condomínio ou da ata que aprovou a contribuição, acompanhada da

declaração do administrador ou síndico de que o condômino se encontra em débito e, ainda, pode ser exigida a apresentação da prova da investidura do síndico.

O processo executivo, não pairam dúvidas, reduz sobremaneira o tempo de duração dos processos, evitando a demora do processo de conhecimento permitindo a célere penhora de bens e ao mesmo tempo garantindo o exercício do direito de defesa por meio dos embargos à execução (ELIAS FILHO, 2015, p. 277).

Feitas tais considerações, a seguir estudar-se-á o processo de execução, mais detalhadamente, o procedimento executivo dos títulos executivos extrajudiciais, rito pelo qual são processadas as taxas condominiais.

3 DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

A atividade jurisdicional, para alcançar os seus fins, necessita não somente de um sistema de atos e termos que alcancem uma decisão mais justa possível, necessita, sobretudo, de um conjunto de meios que possam efetivar o que foi decidido, oferecendo ao vencedor, de fato, o bem jurídico material que a sentença atribuiu a uma das partes (GRECO FILHO, 2013, p. 37).

O procedimento executivo, no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis está previsto nos artigos 52 e 53, da Lei nº 9.099/95, os quais dispõem que os julgados oriundos dos juizados serão executados pelo próprio Juízo, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições do CPC, bem como estará limitado o valor da execução ao teto de 40 salários mínimos, tal como ocorre no processo de conhecimento.

Sabendo-se, pois, que o débito condominial trata-se de um título executivo extrajudicial, a seguir será estudado o rito processual pelo qual são autuados os referidos títulos.

3.1 Da ação de execução de títulos executivos extrajudiciais perante os Juizados Especiais Cíveis

Os títulos executivos extrajudiciais exequíveis são, em tese, os elencados dispostos no artigo 784, do Código de Processo Civil, além de outros que possam vir a ser criados, conforme dispõe o seu inciso XII, quando versarem sobre obrigações pecuniárias.

Inicialmente, vale ressaltar que a execução dos títulos executivos extrajudiciais segue o mesmo rito previsto no artigo 52, da Lei nº 9.099/95, com algumas alterações trazidas pelo artigo 53, e, em ambos os casos, aplicando-se as regras dispostas pelo CPC. Destaca Rocha (2017, p. 285) que "a diferença fundamental é que as regras contidas no art. 53 criam um novo procedimento executivo", sendo que esse "procedimento executivo especial" segue o rito da execução por quantia certa, prevista nos artigos 829 e seguintes, do CPC, mas com uma etapa própria, qual seja, a audiência de conciliação.

Ademais, serão processados nos Juizados Especiais somente os títulos executivos extrajudiciais que versarem somente sobre obrigações pecuniárias. Neste diapasão, leciona Rocha (2017, p. 285-286):

> Apesar de a Lei 9.099/1995 não colocar isso de forma clara, entendemos que o interesse de agir para o procedimento executivo dos Juizados Especiais abrange somente o cumprimento das obrigações de pagar, reconhecidas nos títulos executivos extrajudiciais, no valor de até 40 salários mínimos. De fato, analisando os dispositivos pertinentes (arts. 3º, § 1º, II, e 53, caput), verifica-se que as regras previstas são todas focadas nas obrigações pecuniárias e que o único critério utilizado pelo legislador para definir o procedimento foi o valor do título executivo extrajudicial (...).

No que tange a competência, dispõe o artigo 3º, § 1º, inciso II, da Lei nº 9.099/95, que compete ao Juizado Especial promover a execução dos títulos executivos extrajudiciais, no valor de até quarenta vezes o salário mínimo. Deste modo, observa-se que o critério utilizado para fixar a competência e promover a execução dos títulos executivos extrajudiciais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis é fixado pelo valor da causa, ou seja, pelo valor do título que, conforme dito alhures, não pode ser superior a 40 salários mínimos, com os seus acessórios. Neste ponto merece ser observado, ainda, a possibilidade de renunciar eventual valor que supere o teto dos Juizados Especiais Cíveis, conforme leciona Rocha (2017, p. 286), veja-se:

> Ainda assim, mesmo que o valor do título seja superior a 40 salários mínimos, a execução pode ser proposta se houver a necessária renúncia ao valor excedente no momento da propositura da execução. Aqui, ao contrário do que ocorre na fase de conhecimento do procedimento sumaríssimo, a renúncia não poderá ocorrer na audiência de conciliação, em razão da necessidade de se proceder à penhora, deverá constar da petição inicial. De qualquer forma, na audiência de conciliação, as partes poderão acordar acima do teto legal, nos termos do art. 3º, § 3º, da Lei 9.099/1995.

Ressalte-se, ainda, que podem ser acumulados na mesma execução diversos títulos, desde que vinculados às mesmas partes e que a soma dos seus valores não ultrapassem o valor de 40 salários mínimos (ROCHA, 2017, p. 286).

Por fim, no que diz respeito à competência territorial, convém observar que se aplicam as mesmas regras instituídas pelo artigo 4º, incisos I e II, da Lei nº 9.099/95.

3.1.1 Do procedimento executivo

Do mesmo modo que ocorre nos demais processos, a ação de execução terá início com a distribuição da petição inicial, a qual deverá atender aos requisitos previstos pelo artigo 798 do CPC combinado com o artigo 14, da Lei 9.099/95. Conforme assevera Rocha (2017, p. 288) "a exordial deverá conter o nome, a qualificação e o endereço das partes, além da descrição sucinta da dívida, seu valor e de todas as circunstâncias que a tornaram exigível". Destaca, ainda, o referido autor, que o exequente deverá apresentar o original do título executivo extrajudicial, bem como o demonstrativo do débito atualizado até a data da propositura da execução.

Ainda acerca da petição inicial, nos moldes do artigo 798 e 799, ambos do CPC, o exequente poderá indicar bens a serem penhorados e deverá requerer a intimação de interessados, medidas urgentes e a averbação do ato executivo, bem como a citação do executado, por oficial de justiça, para em três dias pagar o débito, conforme previsto no artigo 829, do mesmo diploma legal.

Uma vez recebida a petição inicial, será determinada a citação do executado. Todavia, em caso de vício sanável, poderá ser encaminhada ao juiz que determinará a emenda à inicial, conforme dispõe o artigo 801, do CPC e, ainda, o magistrado poderá ser instado a se manifestar acerca de eventual adoção de medidas de urgência ou em caso de surgimento de questões relativas à penhora. Caso contrário, o julgador somente entrará em contato com a causa na audiência de conciliação, conforme extrai-se do artigo 53, § 1º, da Lei 9.099/1995. Ademais, não serão fixados honorários advocatícios no âmbito dos juizados, tendo em vista a regra prevista no artigo 55 deste último diploma legal (ROCHA, 2017, p. 288).

Efetuado o pagamento no prazo estabelecido de 03 dias, a ação executiva será encerrada e, em caso de não pagamento, serão realizadas a penhora e a avaliação, conforme dispõe o art. 829, § 1º, do CPC e, após, será designada a audiência de conciliação, nos termos do artigo 53, § 1º, da Lei 9.099/95.

Convém destacar, ainda, o que dispõe o Enunciado 145, do Fonaje, segundo o qual "A penhora não é requisito para a designação de audiência de conciliação na execução fundada em título extrajudicial". Assim, observa-se que será possível, a

depender do entendimento do magistrado, a realização da audiência de conciliação sem que tenha havido a penhora e a avaliação de bens do executado.

Frise-se que a audiência de conciliação é obrigatória dentro da estrutura do procedimento executivo, por força do artigo citado no parágrafo anterior e somente não será realizada em caso de acordo celebrado anteriormente pelas partes ou se entabularem uma convenção processual para afastar este ato do procedimento, conforme artigo 190, do CPC (ROCHA, 2017, p. 289).

Na audiência, caso não cheguem as partes a um acordo, esta será a oportunidade que terá o executado para apresentar os seus embargos à execução, por escrito ou verbalmente e, se o executado faltar a essa audiência injustificadamente, não poderá mais embargar a execução. Destaca Rocha (2017, p. 291) que:

> Trata-se de um prazo preclusivo, exceto na hipótese de o executado postular e ter deferido pelo juiz a designação de uma nova audiência para realizar essa impugnação, com fundamento no princípio do contraditório e da ampla defesa (art. 27 da Lei 9.099/1995 e art. 7º do CPC).

Se houver acordo, o procedimento executivo será encerrado, salvo na hipótese de pagamento em parcelas ou a prazo, quando o processo deverá ficar suspenso, conforme determina o artigo 922, do CPC. Se os embargos forem rejeitados, os bens que estão penhorados, salvo em se tratando de dinheiro, serão expropriados, nos termos do art. 825 do CPC. De outra banda, se os embargos forem acolhidos, a execução será encerrada ou adequada, conforme o acolhimento seja parcial ou total (ROCHA, 2017, p. 290).

No capítulo seguinte, estudar-se-á a possibilidade de execução deste título executivo no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, matéria ainda controvertida entre os doutrinadores e os tribunais.

4 DA POSSIBILIDADE DE EXECUÇÃO DOS ENCARGOS CONDOMINIAIS NO ÂMBITO DOS JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS

Inicialmente, convém ressaltar que, antes mesmo das inovações trazidas pelo novo CPC, em meados de 2009, já havia entendimentos de ser possível a execução da taxa condominial, de acordo com a redação dada às execuções pela Lei nº 11.382 de 2006, que alterou o CPC vigente à época, dispondo, em seu artigo 385, como títulos executivos extrajudiciais, o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóveis, bem como taxas e despesas de condomínio.

Do mesmo modo, o Superior Tribunal de Justiça já havia validado, no regime do Código processual anterior, o uso do processo de execução: "Em tese, as taxas condominiais, desde que havendo orçamento e aprovação desse orçamento já em convenção, podem ser cobradas pela via executiva" (RIZZARDO, 2017, p. 141).

No Tribunal de Justiça de Sergipe pode ser observado que diversos processos foram ajuizados, tendo alguns juízes compartilhado deste entendimento, conforme pode ser observado através dos despachos e decisões a seguir colacionados:

> "Cite-se o(a) executado(a) para pagamento em 03(três) dias, sob pena de penhora, nos termos do art. 652, caput, cuja nova redação decorre da entrada em vigor da Lei 11.382/06
> Cumpra-se. I. Aracaju, 10 de março de 2009. José Marcelo Barreto Pimenta Juiz de Direito Substituto"
> (11ª Vara Cível de Aracaju/SE, Processo nº 200911100184, Condomínio Residencial Graciliano Ramos x Anildo Calda Santos. Distribuído em 26/02/2009.)

> "S E N T E N Ç A
> Vistos, etc.
> Condomínio Residencial Graciliano Ramos, qualificada anteriormente, ajuizou a presente Ação de Execução em face de Manoel Vieira Filho, alegando ser credor do mesmo da quantia descrita na exordial.
> Ocorre, todavia, que através da petição de fl. 78, informa a realização de acordo entre as partes, com o pagamento do débito pelo executado.
> O cumprimento da obrigação pelo devedor enseja a extinção da execução com fulcro no art. 794, I, do Código de Processo Civil.
> Com tais considerações, extingo a presente execução, com fundamento no dispositivo legal acima mencionado.
> Custas pelo executado, ficando suspensa a exequibilidade em relação ao executado, por ser o mesmo beneficiário da Justiça Gratuita.
> P.R.I.
> ELAINE CELINA AFRA DA SILVA SANTOS
> Juíz(a) de Direito"
> (9ª Vara Cível de Aracaju/SE, Processo nº 200910900217, Condomínio Residencial Graciliano Ramos x Manoel Vieira Filho. Distribuído em 26/02/2009.)

Assim, resta verificado que, em verdade, a possibilidade de execução das taxas condominiais não se trata de uma grande inovação em nossa legislação, sobretudo, considerando, ainda, o que já dispunha a Lei nº 4.591/1964, que disciplina sobre o condomínio em edificações, em seu artigo 12, § 2º, que já autorizava a via executiva para promover a cobrança das taxas condominiais inadimplidas, antes mesmo do Código de Processo Civil de 1973, que é posterior.

Com a entrada em vigor da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Novo Código de Processo Civil, vários questionamentos surgiram acerca da exequibilidade dos encargos condominiais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis.

Registre-se que, atualmente, a possibilidade de execução das taxas condominiais encontra-se prevista no artigo 784, inciso X, do Código de Processo Civil, estando regulado na Seção I "Do Título Executivo", constituindo uma das inovações trazidas por este diploma legal. Ocorre que o legislador foi omisso quanto à aplicabilidade deste tipo de execução em sede de Juizados Especiais Cíveis, regidos pela Lei nº 9.099/95, cujo procedimento é especial e para causas de menos complexidade, deixando lacunas abertas à interpretação doutrinária e jurisprudencial.

Em que pese não dispor expressamente o CPC, no artigo 784 e seguintes que tratam do Processo de Execução, acerca da exequibilidade das cotas condominiais perante os juizados, aos que defendem tal possibilidade, afirmam que a sua aplicação decorre do próprio código e de outras legislações já existentes, conforme será delineado mais adiante.

A priori, ressalte-se que para ensejar a execução, conforme assevera Rizzardo (2017, p.141), a discriminação das taxas condominiais, com a referência das despesas ordinárias e extraordinárias, deverá ser acompanhada do demonstrativo mensal que bem retrate a mensuração dos valores; a forma de rateio; a ata da assembleia que trata de valores e encargos, bem como a cópia da convenção.

Vale registrar, ainda, que, no caso de débito condominial, o bem imóvel que deu origem ao débito poderá ser penhorado, mesmo que seja bem de família (art. 3º, IV, Lei nº 8.009/90 – Lei da Impenhorabilidade).

A ação de execução das cotas condominiais, conforme assegura Paixão (2016, [s.p.]), é mais vantajosa ao condomínio que a ação de cobrança, por se tratar de medida com maior celeridade para o condomínio reaver o crédito condominial decorrente das cotas inadimplidas, considerando que não existe um processo de conhecimento para se discutir a existência do débito, já sendo a parte executada intimada para efetuar o pagamento do débito e não para a audiência de conciliação, como ocorria na vigência do antigo CPC e nas demandas judiciais impetradas pelo rito dos Juizados Especiais Cíveis. O referido autor afirma que:

> Na prática, isso quer dizer que as taxas condominiais passam a gozar de três características, próprias dos títulos extrajudiciais: certeza, liquidez e exigibilidade. Qual a vantagem disso? A vantagem e principal mudança é que a partir de agora, quando o Condomínio demandar judicialmente o condômino inadimplente, será citado para que em 3 (três) dias pague a integralidade do débito.

Destarte, não pairam dúvidas acerca da possibilidade de executar as taxas condominiais inadimplidas pelo rito comum, conforme nos autoriza expressamente o

novo CPC. A temática, no entanto, tem sido motivo de controvérsias entre a doutrina e a jurisprudência acerca de tal possibilidade no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, conforme dito alhures. No Mato Grosso, por exemplo, o assunto já fora submetido aos membros do Conselho de Supervisão dos Juizados Especiais, por meio da provocação da OAB-MT, os quais entenderam ser perfeitamente aplicável a cobrança das cotas condominiais nos Juizados Especiais. O presidente do Conselho, o desembargador José Zuquim Nogueira (2016, [s.p.]), assim afirmou:

> "Assim, os condomínios, ao invés da propositura da ação de cobrança, podem se utilizar diretamente do processo de execução de títulos extrajudiciais, como previsto no NCPC, e o que é permitido também nos Juizados Especiais, conforme preceitua o artigo 3º, §1º, inciso II, da Lei 9.099/95".

Aos que defendem a processo de execução nos juizados, baseiam-se, ainda, no Enunciado nº 9, do Fonaje – Fórum Nacional de Juizados Especiais, segundo o qual "O condomínio residencial poderá propor ação no Juizado Especial, nas hipóteses do art. 275, inciso II, item b, do Código de Processo Civil" (SILVA, 2016, [s.p.]).

Nada obstante a revogação do antigo CPC, o novo código estabelece no artigo 1.063 que "Até a edição de lei específica, os Juizados Especiais Cíveis previstos na Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, continuam competentes para o processamento e julgamento das causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973" (SILVA, 2016, [s.p.]).

Destarte, diante das regulamentações supracitadas, observa-se ser plenamente possível demandar o processo de execução das taxas condominiais inadimplidas perante os Juizados Especiais Cíveis.

Entendimento divergente, no entanto, observa-se no Estado de Sergipe, no qual alguns magistrados vêm se manifestando pela impossibilidade de executar as taxas condominiais nos juizados. Neste sentido, verifica-se o julgado abaixo colacionado, tombado sob o nº 201740500867, oriundo do 5º Juizado Especial Cível, da Comarca de Aracaju:

> (...)
> O art. 3º. da Lei nº. 9.099/95, ao dispor taxativamente sobre a competência do Juizado Especial Cível, contemplou as causas enumeradas no art.275, inciso II, do Código de Processo Civil de 1973, estando entre elas, "a cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao Condomínio" (letra "b").
> Não obstante o CPC/73 tenha sido revogado pelo Novo CPC, o art. 275, inciso II, do antigo CPC continua em vigor nos sistemas dos Juizados Especiais, tendo em vista o disposto no art. 1063, do NCPC, segundo o qual "até a edição de lei específica, os Juizados Especiais Cíveis previstos na Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995, continuam competentes para o processamento e julgamento das causas previstas no art. 275, inciso II, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973".

> Desse modo, o Condomínio continua podendo ser Autor nos Juizados Especiais Cíveis apenas em Ação de Cobrança contra condômino.
> O fato de o crédito condominial ter sido erigido à categoria de titulo extrajudicial por força do disposto no art. 784, X, do NCPC, não significa que a Execução de Título Extrajudicial movida por Condomínio seja cabível nos Juizados Especiais Cíveis, pois como dito linhas atrás, o Condomínio somente pode ser Autor no sistema especial em Ação de Cobrança.
> Ressalte-se que, caso o Condomínio pretenda ingressar com Execução de Título Extrajudicial, deverá fazê-lo perante a Justiça Comum, tendo em vista o disposto na Lei 9.099/95.
> Assim, tratando-se de "Execução de Título Extrajudicial", o Juizado é incompetente para processar esta ação. (...)
> (5º Juizado Especial Cível de Aracaju/SE, Processo nº 201740500867, Condomínio Residencial Alameda dos Pássaros x MRV Engenharia e Participações S.A. Distribuído em 09/03/2016).

Extrai-se que a Nobre Juíza, ao proferir o seu julgamento, entendeu pela impossibilidade de executar as taxas condominiais perante os juizados, sob os fundamentos de que a Lei nº 9.099/95 autoriza somente a possibilidade de serem ajuizadas ações de cobrança e não dispõe acerca da possibilidade de execução. Assim, segundo o seu entendimento, não seria possível intentar ação de execução no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, uma vez que tais ações somente podem ser processadas pelo rito comum, sendo, aqueles incompetentes, em razão da pessoa, para processar os referidos feitos.

Neste mesmo sentido tem se posicionado o 3º Juizado Especial Cível de Aracaju/SE, conforme Processo tombado sob o nº 201640302017, o qual, em um primeiro momento entendeu ser pertinente o processamento da ação de execução de taxas condominiais perante os Juizados Especiais Cíveis, mas, posteriormente julgou-se incompetente para o processamento do feito, sob os mesmos fundamentos do Juízo acima citado.

Convém registrar, ainda, que o Juizado Especial Cível da Comarca de São Cristóvão, neste Estado, apresenta entendimento diverso dos juízos acima mencionados, se posicionando pela exequibilidade das cotas condominiais em sede de juizados especiais:

> A teor do disposto nos artigos 829 do CPC e o art. 53, caput, da Lei 9.099/95, determino a citação da parte executada para pagar, no prazo de 03 (três) dias, o valor principal e cominações legais, consoante disposto na inicial executória, sob pena de, não o fazendo, ser de logo penhorado o imóvel, nos termos dos artigos 833, § 1º e 835, § 1º do CPC. Ultrapassado o prazo sem pagamento, deve o Executor de Mandados proceder à imediata Penhora e Avaliação do imóvel descrito nos autos (art. 839, § 1º, do CPC). Para facilitação, pode a parte exequente trazer aos autos a certidão da respectiva matrícula para a realização da penhora por termo nos autos (art. 845, § 1º, do CPC), no prazo de cinco dias. Efetivada a penhora, deverá ser lavrado o competente auto, nos termos do art. 838, do CPC, intimando-se o(s) executado(s) e seu cônjuge, caso necessário, na mesma oportunidade, de

> acordo com a inteligência do art. 841/842, do mencionado *codex*. Registre-se que eventual impenhorabilidade poderá ser arguida em até 05 (cinco) dias após a realização da diligência pelo Oficial de Justiça. O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias, contados da intimação da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, em consonância com a dicção do art. 847, CPC. Intime-se, outrossim, o executado para audiência de conciliação já designada, nos termos do artigo 53, § 1º da Lei 9099/95, alertando à parte que poderá apresentar embargos à execução tão somente no momento da assentada. Por fim, volvam os autos conclusos. São Cristóvão, 19 de dezembro de 2016. Sulamita Góes de Araújo Carvalho Juíza de Direito (Juizado Especial Cível de São Cristóvão/SE, Processo nº 201683502681, Condomínio Residencial Ilhas Dos Açores x Bianca Maria Soares Santos. Distribuído em 01/08/2016.)

Assim, verifica-se que, em verdade, não existe unanimidade em nosso Estado quanto a possibilidade de execução ou não das taxas condominiais perante os Juizados Especiais Cíveis.

Registre-se que o Fórum Nacional de Juizados Especiais – Fonaje, ainda não se posicionou especificamente acerca do tema, sendo que, atualmente, os juristas que defendem a execução das taxas condominiais perante os Juizados Especiais Cíveis, conforme dito em linhas anteriores, o fazem com fulcro no Enunciado nº 09 do Fonaje.

Destarte, não fora editado nenhum enunciado após o advento do novo CPC no que tange a exequibilidade das taxas condominiais nos Juizados Especiais Cíveis, como forma de orientação e recomendação aos magistrados, muito embora estes enunciados não possuírem força cogente cabendo ao magistrado, diante dos seus entendimentos, aplicá-los ou não ao caso em apreciação.

Observa-se, todavia, que, sob a ótica dos advogados militantes nesta área, é totalmente ilógico que o instituto como Juizados criados para dar celeridade aos processos, não aceite a evolução da lei, deixando de aceitar um procedimento muito mais rápido, processualmente falando, para manter um procedimento no qual demandará mais tempo e dinheiro do Judiciário e das partes. Neste ponto, convém ressaltar que a celeridade e a economia processual são alguns dos princípios norteadores dos juizados especiais, conforme dispõe o artigo 2º, da Lei nº 9.099/95.

Ademais, deve ser considerado, ainda, que não se verifica nenhuma incompatibilidade entre o rito de execução extrajudicial disposto pela lei que rege os juizados especiais e o CPC, muito pelo contrário, o que restou apurado é que a dinâmica processual aplicada nestas execuções é aquela disposta no artigo 829 e seguintes deste último, com algumas modificações dispostas na Lei nº 9.099/95, em especial, a designação de uma audiência de conciliação e a não aplicação dos honorários advocatícios.

Deste modo, conclui-se, a partir de todo o estudo realizado que se torna indubitavelmente possível o processo de execução das taxas condominiais, no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, como títulos executivos extrajudiciais, por estar totalmente de acordo com o que dispõe e autoriza as legislações acerca do tema.

5 CONCLUSÃO

Por todo o exposto, pode-se concluir que não existe um consenso entre os juristas quanto à possibilidade de serem as taxas condominiais executadas nos Juizados Especiais Cíveis, sem a necessidade de uma ação de cobrança prévia, conforme ocorria na vigência do Código de Processo Civil de 1973, já revogado.

Ressalte-se que o artigo 784, do novo CPC, confere às taxas condominiais a condição de título executivo extrajudicial, conforme se avista em seu inciso X, o qual estabelece que "o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;".

Pode ser verificado, ainda, que o processo de execução do título acima referido, na Lei nº 9.099/95, está previsto no artigo 53, sendo que este expressamente prevê que serão aplicadas as disposições do CPC, as quais, conforme já consignado em capítulo próprio deste trabalho, são aquelas dispostas no artigo 829 e seguintes.

Contudo, observa-se que os magistrados que defendem a impossibilidade de execução das taxas condominiais perante os Juizados Especiais Cíveis e, por consequência, vem extinguindo os processos, fundamentam as suas decisões afirmando que o Código de Processo Civil e a Lei nº 9.099/95 autorizam tão somente a ação de cobrança, nos moldes do artigo 275, inciso II, item b, do antigo CPC, que, não obstante a sua revogação, até a edição de lei específica, os Juizados Especiais Cíveis continuam competentes para o processamento e julgamento das causas previstas no referido artigo, conforme estabelece o artigo 1.063, do novo CPC.

Todavia, aos que defendem a exequibilidade das cotas condominiais no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, o fazem com fulcro nos mesmos artigos supracitados e, ainda, no Enunciado n° 09, do Fonaje, todavia, sob uma ótica e interpretação diversas. Registre-se, ainda, que nos termos do artigo 2º, da Lei nº 9.099/95, o processo, nos juizados especiais, "orientar-se-á pelos critérios da oralidade, simplicidade,

informalidade, economia processual e celeridade, buscando, sempre que possível, a conciliação ou a transação".

Sendo assim, se o objetivo do legislador, ao tornar as taxas de condomínio um título executivo extrajudicial, foi de possibilitar uma maior celeridade aos condomínios no momento em que demandarem em juízo para reaver o crédito, *data venia máxima*, não existem motivos plausíveis para que as ações de execução não sejam processadas no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, sobretudo, porque não existe diferenciação nenhuma do rito processual, seja pelo rito comum ou seja pelo rito especial dos juizados, a dinâmica processual será a mesma.

Ademais, dispõe o artigo 53, da Lei nº 9.099/95 que "A execução de título executivo extrajudicial, no valor de até quarenta salários mínimos, obedecerá ao disposto no Código de Processo Civil, com as modificações introduzidas por esta Lei.". E, ainda registre-se que, no Código de Processo Civil prevalece a supletividade deste em relação à Lei 9.099/1995, nos moldes da disposição legal contida no § 2º do artigo 1.046, segundo o qual "Permanecem em vigor as disposições especiais dos procedimentos regulados em outras leis, aos quais se aplicará supletivamente este Código". Assim, não se mostra nenhuma incompatibilidade no processo de execução do título executivo extrajudicial em ambos os ritos, de modo que a aplicação, conforme dita a lei, do CPC de forma supletiva nos juizados se mostra, indubitavelmente, plenamente possível e razoável.

Merece ser considerado, ainda, que além da celeridade que buscam os condomínios com o intuito de reaver os créditos com o ajuizamento dos processos, mediante a propositura de uma ação de execução, uma grande maioria não teria condição de estar custeando estas demandas com o pagamento das custas judiciais, perante a Justiça Comum, devido aos altos índices de inadimplência, motivo pelo qual recorrem aos Juizados Especiais Cíveis devido à gratuidade, que os torna mais acessíveis.

Neste sentido, a alteração trazida pelo novo Código de Processo Civil, em seu artigo 784, inciso X, conferindo ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício a qualidade de título executivo extrajudicial não pode se tornar uma lei "morta", como ocorre com outros dispositivos e diplomas legais, sem aplicabilidade na sociedade jurídica, sobretudo, sem aplicação no âmbito dos Juizados Especiais Cíveis, devido ao formalismo exacerbado que não condiz, inclusive, com o que preceitua o próprio rito dos juizados especiais.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Angélica Arruda *et al.* **Comentários ao código de processo civil**. São Paulo: Saraiva, 2016.

BRASIL. Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973. Institui o Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 17 de janeiro de 1973. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5869impressao.htm Acesso em: 27 set. 2017.

BRASIL. Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. **Diário Oficial da União**, Brasília, 30 de março de 1990. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8009.htm. Acesso em: 18 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 9.099, de 26 de setembro de 1995. Dispõe sobre os Juizados Especiais Cíveis e Criminais e dá outras providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 27 de setembro de 1995. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9099.htm. Acesso em: 25 set. 2017.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 11 de janeiro de 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm. Acesso em: 17 ago. 2017.

BRASIL. Lei nº 13.105, de 16 de março 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, 17 de março de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 27 set. 2017.

BRASIL. Enunciados Atualizados até o XLI FONAJE – **Fórum Nacional dos Juizados Especiais,** de 17 a 19 de maio de 2017 – Porto Velho/RO. Disponível em: http://www.amb.com.br/fonaje/?p=32. Acesso em 25 ago. 2017.

CAMPOS, Leonardo Pio da Silva. DIAS, Raphael Naves. MACHADO, Nalian B. Cintra. **Ofício 003/2016/COJESP-OAB/MT**. 2016. Disponível em: http://www.oabmt.org.br/Admin/Arquivos/Documentos/201609/PDF32568.pdf. Acesso em: 24 ago. 2017.

CARVALHINHO, Diana Gomes. Direitos reais: noções gerais. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 10, n. 739, 14 jul. 2005. Disponível em: https://jus.com.br/artigos/6995. Acesso em: 1 ago. 2017.

ELIAS FILHO, Rubens Carmo**. Condomínio edilício**: aspectos de direito material e processual. Rubens Carmo Elias Filho. São Paulo: Atlas, 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21. ed. rev. e atual. (por Luiz Edson Fachin). Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, volume V: Direito das Coisas. São Paulo: Ed. Saraiva, 2006.

GRECO FILHO, Vicente. **Direito processual civil brasileiro**, volume 3: (processo de execução a procedimentos especiais). 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

JUNQUEIRA, Gabriel José Pereira; CARVALHO, Luiz Batista Pereira de. **Manual prático do condomínio**. Leme: Mundo Jurídico, 2009.

LISBOA, Roberto Senise. **Manual de direito civil, v. 4**: direitos reais e direitos intelectuais. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

LOPES, João Batista. **Condomínio.** 10. ed. rev, atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

OLIVEIRA, James Eduardo. **Código civil anotado e comentado:** doutrina e jurisprudência. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

PAIXÃO, Eduardo Dias da. **As taxas condominiais e o novo Código de Processo Civi l.** 2016. Disponível em: https://dudupaixao.jusbrasil.com.br/artigos/315007303/as-taxas-condominiais-e-o-novo-codigo-de-processo-civil. Acesso em: 24 ago. 2017.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil.** Vol. IV. Atual. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho. 25. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2017.

ROCHA, Felippe Borring. **Manual dos juizados especiais cíveis estaduais:** teoria e prática. Felippe Borring Rocha. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

SILVA, Higor Gomes da. **Execução de Cotas Condominiais no Juizado Especial.** 2016. Disponível em: https://higorgomeshg.jusbrasil.com.br/artigos/410031830/execucao-de-cotas-condominiais-no-juizado-especial. Acesso em: 26 ago. 2017.

SOUZA, Agnaldo Celino de. **Condomínio em edifícios: manual do condômino: convenção, administração:** modelos de atas e editais. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil:** direitos reais. 16. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Atlas, 2016. (Coleção direito civil; v. 5).

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: reais. 17. ed. São Paulo: Atlas, 2017.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Código civil comentado:** direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, volume XII. Coordenador Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2003.

VIANA, Marco Aurélio S. **Manual do condomínio edilício:** (arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

Recebido/Received: 06/06/2022
Aceito/Accepted: 16/11/2023
Publicado/Published: 23/11/2023