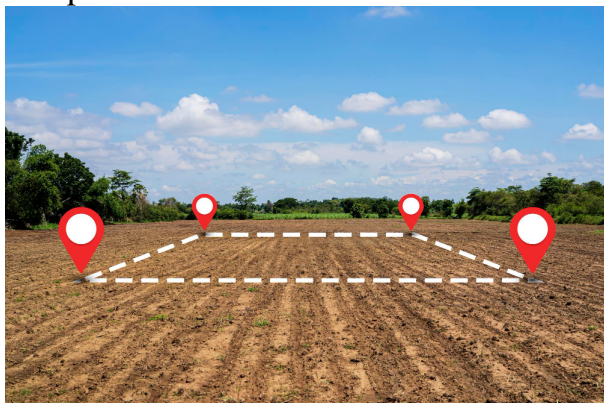


Associação de loteamento fechado tem legitimidade para execução extrajudicial

As associações civis que cuidam de loteamentos fechados possuem legitimidade ativa para ingressar com processo executivo, de títulos extrajudiciais, nos moldes do artigo 784, inciso VIII, do Código de Processo Civil.

Freepik



Condomínio pedia autorização para executar título extrajudicial de imóvel

Essa foi a tese fixada pela Turma de Uniformização dos Juizados Especiais de Goiás em julgamento de incidente de resolução de demandas repetitivas apresentado por um condomínio da capital do estado e que teve a Associação Nacional da Advocacia Condominial (Anacon) como *amicus curiae* (amiga da corte). O condomínio pedia autorização para executar título extrajudicial de um imóvel localizado no espaço.

Na ação, a entidade destacou que as 1ª, 2ª e 3ª Turmas Recursais da corte concluíram que a vigência da Lei 13.465/2017 é o marco temporal para possibilitar a execução de dívidas condominiais pelas associações que gerem os condomínios horizontais. Por outro lado, a 4ª Turma Recursal compreendeu pela necessidade de ajuizamento de ação de cobrança para posterior execução.

A relatoria foi do juiz Fernando Ribeiro Montefusco. No seu voto, ele destacou que o artigo 784 do CPC apresenta um rol de títulos executivos extrajudiciais, entre os quais consta o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.

“O condomínio, por excelência, detém a prerrogativa de cobrar encargos instrumentalizados por título executivo extrajudicial. Mesmo tendo similitude em finalidade (de preservar ambiente habitacional), a literalidade da regra não estende prerrogativas às associações civis em cotejo.”

A ausência de previsão expressa no artigo, segundo o relator, não é suficiente para barrar o pedido feito pelo condomínio. Para o juiz, “uma leitura jurídica sistêmica (interpretação



extensiva) permite conclusão no sentido de que o conjunto de residências, formado por associações civis, detém similar status aos condomínios e, por isso, pode exigir taxas de manutenção com força de título executivo extrajudicial”.

O relator lembrou que, tanto pela via legal (artigo 1.358-A do Código Civil ou Decreto-Lei 271/1967) quanto por enunciado (09 do Fórum Nacional de Juizados Especiais) ou entendimentos sedimentados por teses do Supremo Tribunal Federal (Tema 492) e do Superior Tribunal de Justiça (Tema 882), extrai-se a equiparação entre os institutos do condomínio edilício e da associação civil criada para manejo de loteamento fechado. “Uma consequência desta equiparação, portanto, é a viabilidade de cobrança e emissão de título executivo extrajudicial pela associação civil.”

Diante disso, foi autorizado ao condomínio fazer a execução de título extrajudicial de imóvel de propriedade da parte reclamada. Atuaram em favor da Anacon os advogados **Caio César Mota** (diretor da instituição), **Augusto Siqueira** e **Lucas Marques**.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão
Processo 5096093-52.2023.8.09.0051

Autores: Renan Xavier