

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

SETOR DE CIÊNCIAS JURÍDICAS

MAYARA DE REZENDE FERREIRA

**DESAFIOS E SOLUÇÕES NA EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS:
UMA ANÁLISE JURÍDICA**

Curitiba

2023

MAYARA DE REZENDE FERREIRA

**DESAFIOS E SOLUÇÕES NA EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS: UMA
ANÁLISE JURÍDICA**

Trabalho de Conclusão de Curso, no formato de Artigo Científico Inédito, apresentado como requisito parcial à obtenção do grau de Bacharelado em Direito das Relações Sociais, pela Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Prof. Dr. William Soares Pugliesi.

Curitiba

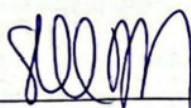
2023

TERMO DE APROVAÇÃO

Desafios e Soluções na execução de cotas condominiais: Uma análise jurídica

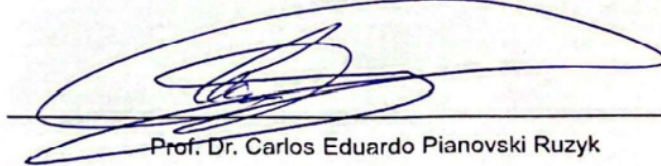
MAYARA DE REZENDE FERREIRA

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção de Graduação no Curso de Direito, da Faculdade de Direito, Setor de Ciências jurídicas da Universidade Federal do Paraná, pela seguinte banca examinadora:



Prof. Dr. William Soares Pugliese
Orientador

Coorientador



Prof. Dr. Carlos Eduardo Pianovski Ruzyk
1º Membro

Documento assinado digitalmente

gov.br

CLAYTON DE ALBUQUERQUE MARANHÃO
Data: 13/12/2023 19:21:18 -0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Prof. Dr. Clayton de Albuquerque Maranhão
2º Membro

À Deus, por ter me permitido chegar até aqui, por tudo que me proporcionou em toda minha trajetória até chegar o dia de hoje. Para minha mãe, Vanessa, por tudo o que representa em minha vida, por ser meu apoio, meu alicerce e meu porto seguro diariamente.

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, a Deus, que fez com que meus objetivos fossem alcançados, durante todos os meus anos de estudos. Deus é quem determina toda a minha vida, Autor de toda a minha história e a Ele devo tudo.

Não posso deixar de citar minha mãe, quem me ensinou tudo que sei, formou quem eu sou hoje, nunca soltou minha mão e me ajudou a passar por cima de cada obstáculo que encontrei para alcançar meus objetivos, sem dúvidas é a pessoa mais importante da minha vida, ela é toda a minha história.

Meus irmãos, minha avó, minha família que sempre me apoia e em cada crise existencial e a cada vontade de desistir me lembraram dos sonhos que sempre quis conquistar.

Sem dúvidas não posso deixar de agradecer meus amigos. Aos amigos de longa data que já estão em minha vida há um tempo, como os que conquistei ao longo da graduação. Sem eles não seria possível. Cada dificuldade encontrada, cada choro antes ou depois de provas, os desafios que enfrentamos na pandemia, com certeza só foi possível porque tive eles comigo.

Um agradecimento à Dra Luciana Lozich com quem tive o privilégio de trabalhar, de aprender tanto sobre o mundo do direito condominial, quanto sobre a vida. Tenho por ela um carinho especial e hoje, uma amiga com quem aprendi lições que levarei para sempre.

A graduação não se deu só de momentos difíceis, tivemos também momentos bons, pelos quais lembrarei e serei eternamente grata.

Quero agradecer em especial ao meu orientador pelo acolhimento, por ter sido sempre tão solícito quando o procurei e me incentivado a não desistir de concluir mais essa etapa. Aos membros da banca que também foram meus professores, assim como aos demais professores que contribuíram de forma significativa para que eu chegasse até aqui.

Posso dizer que colecionei boas memórias nesses cinco anos, memórias que aquecem o coração e mesmo com tantas lutas e dificuldades que enfrentei,

com toda a certeza olho para trás e vejo que tudo valeu a pena. Eu faria tudo de novo.

Sou grata pela vida, sou grata por ter sido forte e não ter desistido, por ter me esforçado ao máximo dando 100% do empenho que eu tinha para concluir essa trajetória tão bonita.

Hoje, estou em êxtase, nem acredito que chegamos ao fim desse longo caminho. Caminho esse que é cheio de espinhos, mas também repleto de belas flores que colhemos durante a caminhada.

Acima de tudo, sou grata por ser quem sou e pelos meus. Por essas pessoas maravilhosas a quem tenho ao meu lado sempre. Consegui chegar até aqui porque tive grande apoio daqueles que são essenciais em minha vida.

"O próprio Senhor irá à sua frente e estará com você; ele nunca o deixará, nunca o abandonará. Não tenha medo! Não se desanime!" Deuteronômio 31:8

DESAFIOS E SOLUÇÕES NA EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS: UMA ANÁLISE JURÍDICA

Resumo: O foco principal é a execução das cotas condominiais, um desafio significativo no judiciário. O artigo analisa os aspectos jurídicos envolvidos, incluindo a legitimidade dessa execução e como são decididas as demandas judiciais relacionadas. Destaca a importância das câmaras especializadas devido à natureza específica do direito condominial. O texto explora as dificuldades crescentes na execução das cotas condominiais, considerando o aumento da massa condominial. Enfatiza a inadimplência como um problema sério, onde a contribuição de todos os condomínios é crucial para manter direitos iguais. Os desafios comuns na gestão condominial incluem a resistência dos condomínios aos aumentos nas cotas, exigindo transparência na gestão financeira e comunicação eficaz. A tecnologia é mencionada como uma ferramenta vital para modernizar a gestão condominial, melhorando a eficiência e a transparência. Em conclusão, apesar dos desafios na execução das cotas condominiais, uma abordagem estratégica, a transparência e o uso de tecnologias adequadas podem promover uma gestão condominial eficiente e equitativa. Destaca-se a complexidade regulatória, a importância da conformidade com as normativas específicas de cada domínio e a necessidade de conscientização para garantir comunidades saudáveis e sustentáveis.

Palavras-chave: Execução de cotas condominiais, condomínios, inadimplência, câmaras especializadas.

Abstract: The main focus is the enforcement of condominium dues, a significant challenge in the judiciary. The article analyzes the legal aspects involved, including the legitimacy of this enforcement and how the related lawsuits are decided. It highlights the importance of specialized chambers due to the specific nature of condominium law. The text explores the growing difficulties in enforcing condominium dues, considering the increase in the condominium mass. It emphasizes default as a serious problem, where the contribution of all condominiums is crucial to maintaining equal rights. Common issues in condominium management include condominiums' resistance to dues increases, demanding transparency in financial management and effective communication. Technology is mentioned as a vital tool for modernizing condominium management, improving efficiency and transparency. In conclusion, despite the challenges in enforcing condominium quotas, a strategic approach, transparency and the use of appropriate technologies can promote efficient and equitable condominium management. The regulatory complexity, the importance of compliance with the specific regulations of each domain and the need to raise awareness in order to ensure healthy and sustainable communities stand out.

Keywords: Enforcement of condominium dues, condominiums, default, specialized chambers

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	9
2. JUSTIFICATIVA.....	11
2.1 Objetivos.....	13
2.2 Tipo de Pesquisa.....	14
3. ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS.....	15
3.1 Condomínio edilício.....	17
3.2 Leis e normas relacionadas à execução de cotas condominiais.....	17
4. DESAFIOS E SOLUÇÕES PARA RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS.....	19
4.1 Resistência a aumentos de cotas e a falta de planejamento financeiro.....	20
5. DIFICULDADES NA COBRANÇA JUDICIAL.....	21
5.1 Conceito e natureza jurídica das cotas condominiais.....	21
6. ANÁLISE DAS LEIS E NORMAS BRASILEIRAS QUE REGEM A EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS.....	23
7. DA JUSTIÇA ESPECIALIZADA.....	25
7.1 Morosidade no judiciário acerca das execuções de cotas condominiais.....	27
8. O AUMENTO DOS CONDOMÍNIOS NO BRASIL.....	28
9. CONCLUSÃO.....	29
10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	30

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho irá analisar os aspectos jurídicos que norteiam esse meio e como são analisadas as demandas no âmbito jurídico, trazendo também uma análise sobre a legitimidade da execução de cotas e como são decididas essas execuções quando ajuizadas.

Ao falar sobre condomínios precisamos partir do princípio histórico, ou seja, falar de sua origem, de como surgiram no Brasil e como as leis os regem. É importante lembrar que com a evolução social, os condomínios têm crescido cada vez mais em nosso país e com isso, as demandas tendem a aumentar dia após dia.

A figura do condomínio tem se tornado cada vez mais relevante, visto que com o aumento da violência no país se torna um ambiente mais seguro para estabelecer residência. Entretanto, não há uma seguridade jurídica que transmita amparo real para os problemas que existem nos condomínios.

Nesse artigo vamos tratar mais especificamente de um grande problema encontrado no judiciário ao se tratar de condomínios, a execução das cotas condominiais.

Não menos importante, vamos analisar a importância das câmaras especializadas no assunto, visto que se trata de uma área muito específica e como se dão as decisões decorrentes de demandas condominiais.

É importante salientar que por se tratar de um direito bastante restrito e com uma legislação um tanto diferente, as câmaras especializadas se tornam quase que indispensáveis para a aplicação do direito de forma mais justa e equilibrada.

Vamos analisar as questões acerca das dificuldades e obstáculos encontrados na execução de cotas condominiais, visto que tem se tornado cada vez mais frequente o ajuizamento dessas demandas. A massa condominial tem crescido dia após dia e é importante que alguns direitos mais específicos sejam assegurados.

Quando se fala em direito condominial, logo temos que pensar no coletivo e nas regras que existem em um meio de convivência coletivo. Meu direito cessa onde começa o direito do meu vizinho e dessa forma, se pensarmos nas cotas

condominiais, a inadimplência é uma questão séria, visto que em um meio coletivo outras pessoas contribuem com sua parte.

Dessa forma, é justo a contribuição de todos que possuem o bem no condomínio, já que irá gozar dos mesmos direitos.

Atualmente no meio condominial a maior dificuldade encontrada pelas gestões de condomínios é com toda certeza a inadimplência nas questões de cotas ou taxas condominiais. Essas taxas são sempre definidas em assembleia, devidamente votadas e decididas, logo se presume que é mais do que certeza que cada condômino tenha sua responsabilidade em estar sempre adimplente.

A cota condominial nada mais é do que um título, podendo sim ser executado, mas, por que tantos obstáculos são encontrados em sua execução?

A administração de cotas condominiais é uma parte essencial da gestão de condomínios, envolvendo desafios significativos que requerem soluções cuidadosas para garantir o funcionamento harmonioso e eficiente da comunidade. A coleta e execução de cotas condominiais muitas vezes se deparam com obstáculos que podem variar desde a inadimplência até a resistência dos condôminos em cumprir com suas obrigações financeiras.

Neste contexto, é fundamental abordar esses desafios de maneira estratégica para manter a estabilidade financeira e a qualidade de vida dentro do condomínio.

Um dos principais desafios enfrentados pelos condomínios é a inadimplência, onde alguns condôminos não cumprem regularmente com o pagamento de suas cotas. Isso pode impactar diretamente nas finanças do condomínio, dificultando a realização de manutenções necessárias, pagamento de funcionários e despesas gerais.

Para superar esse desafio, é crucial implementar políticas claras de cobrança, realizar comunicações transparentes sobre a importância do pagamento em dia e, quando necessário, buscar meios legais para a recuperação das dívidas.

Outro desafio comum é a resistência dos condôminos em aceitar possíveis aumentos nas cotas condominiais. Muitas vezes, isso ocorre devido à falta de

compreensão sobre a necessidade desses ajustes para manter a infraestrutura do condomínio, garantir a segurança e oferecer serviços de qualidade. A solução para esse desafio está na transparência na gestão financeira, promovendo assembleias participativas para explicar a necessidade de alterações nas cotas, apresentando detalhadamente as despesas e os benefícios proporcionados.

Além disso, a tecnologia desempenha um papel vital na modernização da gestão condominial. A implementação de sistemas informatizados para controle financeiro, cobranças automatizadas e acesso online às informações do condomínio pode facilitar a administração e melhorar a comunicação entre os condôminos e a administração. Essas soluções tecnológicas não apenas agilizam processos, mas também proporcionam maior transparência e prestação de contas.

Em resumo, a execução de cotas condominiais enfrenta desafios significativos, mas com uma abordagem estratégica, transparência na comunicação e a utilização de tecnologias adequadas, é possível superar essas dificuldades e promover uma gestão condominial eficiente e equitativa.

2. JUSTIFICATIVA

A execução de cotas condominiais é um tema de extrema importância e relevância, pois está diretamente relacionado à gestão eficiente e sustentabilidade financeira dos condomínios. Vários aspectos ressaltam a significância desse tema. As cotas condominiais são o que mantém o condomínio, para que haja a devida manutenção de infraestrutura do empreendimento, o funcionamento dos serviços e equipamentos, prevenção e resolução de conflitos e tantos outros problemas e questões que surgem no dia-a-dia.

Os recursos provenientes das cotas são utilizados para pagar salários e benefícios dos funcionários, garantindo o pleno funcionamento dos serviços essenciais, como portaria, limpeza e manutenção. Além disso, são destinados a despesas operacionais como água, luz e gás.

Para que a gestão do condomínio seja eficiente, um dos pilares é evitar a inadimplência, estabelecer um esquema de prevenção de conflitos, e uma gestão eficiente das cotas contribui para a prevenção de conflitos entre condôminos,

evitando inadimplências e disputas legais. Uma comunicação clara sobre a necessidade e destinação dos recursos pode reduzir mal entendidos e promover a colaboração entre os moradores.

A coleta e execução eficaz das cotas são essenciais para a sustentabilidade financeira do condomínio a longo prazo. Isso permite a formação de reservas para contingências, investimentos em melhorias e a realização de projetos que beneficiem toda a comunidade.

A adequada administração das cotas contribui para a valorização do patrimônio imobiliário dos condôminos. Condomínios bem geridos e financeiramente saudáveis tendem a ser mais atrativos no mercado, refletindo positivamente no valor dos imóveis.

A execução correta das cotas condominiais é crucial para o cumprimento das obrigações legais do condomínio. Isso inclui o pagamento de tributos, taxas e encargos, evitando problemas legais que poderiam prejudicar a comunidade como um todo.

Um ponto bastante importante que vemos no dia-a-dia nos condomínios é que uma administração transparente das cotas promove a confiança entre os condôminos e a administração. Disponibilizar informações claras sobre o orçamento, as despesas e as decisões financeiras contribuem para uma relação saudável e participativa dentro do condomínio. Muitas das vezes, presenciamos no meio condominial, uma falta de transparência por parte da administração, o que prejudica muito o bom andamento do condomínio.

Portanto, a execução de cotas condominiais é essencial para o funcionamento adequado, a harmonia entre os moradores e a preservação do valor do imóvel, destacando-se como um tema crítico para a gestão eficiente e a sustentabilidade financeira dos condomínios.

2.1 Objetivos

O objetivo geral é analisar do que se tratam as cotas condominiais e como são feitas as execuções dessas cotas. Quais são os requisitos para que seja possível o ajuizamento e como a demanda acontece perante o poder judiciário.

Segundo Rodrigo Karpát, especialista em direito condominial, a inadimplência condominial atualmente é um dos maiores problemas enfrentados na comunidade condominial, pois tem crescido cada vez mais.

Um dos motivos para esse crescimento se deve a mudança ocorrida no Novo Código de Processo Civil, com a Lei de nº 13.105/15 tornando esse processo de recebimento das cotas condominiais em atraso algo mais rápido. Com essa nova lei, o processo de cobrança se torna mais célere.¹

“Considerando o Novo CPC, o Juiz irá determinar a citação do executado (devedor) a pagar os débitos em 3 (três) dias, sob pena de não o fazendo, ter seus bens penhorados. Obviamente que esse procedimento é extremamente mais célere, pois suprime a discussão que havia pela fase de conhecimento de processo. Significa dizer que, ajuizada a ação de execução, caso o devedor não pague no prazo de 3 (três) dias, poderá ter seus bens penhorados, inclusive a própria unidade geradora dos débitos condominiais.”. (Karpát, Rodrigo, 2019).

AGRAVO DE INSTRUMENTO – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – TAXAS CONDOMINIAIS – DÍVIDA PROPTER REM – IMPENHORABILIDADE DO BEM DE FAMÍLIA INOPONÍVEL –ADMISSIBILIDADE DA PENHORA DA UNIDADE QUE ORIGINOU A DÍVIDA – EXCEÇÃO PREVISTA, ADEMAIS, NO ARTIGO 833, PARÁGRAFO 1º, DO CPC – PENHORA MANTIDA – DECISÃO REFORMADA – RECURSO PROVIDO. A dívida oriunda do inadimplemento de cotas condominiais possui natureza jurídica propter rem, em que o próprio imóvel responde pelo débito da unidade condominial.A impenhorabilidade do bem de família não é oponível em execução movida para a cobrança de dívida relativa ao próprio bem, no caso, relativa a cotas condominiais. (TJPR - 9ª C.Cível - 0073820-36.2020.8.16.0000 - Curitiba - Rel.: DESEMBARGADOR DOMINGOS JOSÉ PERFETTO - J. 09.08.2021)

(TJ-PR - AI: 00738203620208160000 Curitiba 0073820-36.2020.8.16.0000 (Acórdão), Relator: Domingos José Perfetto, Data de Julgamento: 09/08/2021, 9ª Câmara Cível, Data de Publicação: 10/08/2021).

¹ Com o novo diploma, pulou-se fases. A ação já começa na execução em primeira instância. Isso faz com que um processo que poderia levar anos, possa ser liquidado algumas vezes em até um ano. (Karpát, Rodrigo. 2019)

O julgado acima do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, tem por objetivo discutir a impenhorabilidade do bem de família em uma execução movida para a cobrança de dívida relativa ao próprio bem, no caso, as cotas condominiais.

O tribunal decide que a natureza *propter rem* da dívida permite a constrição do imóvel próprio que gerou as taxas condominiais, mesmo que seja considerado bem de família. A decisão reforma a determinação de cancelamento da penhora sobre o imóvel, mantendo a possibilidade de penhora da unidade condominial. O recurso é fornecido, e a penhora é mantida.²

Outro ponto de mudança também foi a transformação da dívida condominial em título extrajudicial, permitindo assim, que quando citado o devedor tenha um prazo de três dias para o pagamento da dívida e se assim não o fizer, corre o risco de ter seu bem penhorado.

2.2 Tipo de Pesquisa

A pesquisa será de natureza bibliográfica. Os métodos para coleta de informações consistem nas leis que regem os condomínios como o Código Civil, O Novo Código de Processo Civil, a Lei do Condomínio e artigos de doutrinadores do Direito Condominial. Os dados serão analisados, destacando o que fora encontrado para tomar como base para a pesquisa.

Partindo do ponto de encontrar os desafios e as soluções para prevenção de inadimplência nos condomínios, quais soluções podem ser adotadas para que quando houver, essas inadimplências sejam devidamente quitadas.

A partir dos pontos estudados, demonstrar que existe sim uma certa gravidade na inadimplência referente as cotas condominiais. Essa inadimplência torna-se grave pois, quem suporta esse pagamento dos inadimplentes são aqueles condôminos que estão em dia com suas obrigações.

² E existe um agravante em relação à dívida originária da taxa condominial: ela pode ser utilizada para penhorar o único imóvel que a pessoa possui, o bem de família, resultando em sua perda no processo judicial. (Rocha Filho, Rafael. 2020)

Visto por este ponto, não é uma situação justa. Afinal, quem colabora com suas cotas devidamente quitadas e está em dia com suas obrigações perante o condomínio, não deveria ter que suportar as cotas dos inadimplentes.

Por outro lado, o condomínio depende exclusivamente das cotas condominiais para manter-se, ou seja, a inadimplência é sim um ponto forte que precisa ser discutido e acertado.

Obviamente, é tudo muito mais célere e saudável que as inadimplências sejam discutidas e acertadas fora do âmbito judiciário, visto que devido ao grande volume de processos atualmente, torna-se moroso uma ação discutida judicialmente, mesmo com as mudanças significativas no Novo Código de Processo Civil que impactaram positivamente para a execução de cotas condominiais.

3. ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS

A origem dos condomínios vem da Grécia antiga, na época era bastante comum que as pessoas se juntassem para viver nas grandes edificações ou até mesmo estabelecer uma espécie de comércio. A tendência do crescimento se deu devido ao êxodo rural, com o início da revolução industrial que para atender ao grande volume de população, foi necessário a construção de um novo tipo de moradia.

Condomínio vem do latim DOMUS que significa "casa". Quem comandava a casa era chamado de DOMINUS, como este exercia poder, surgiu o verbo DOMINARE, que significa "dominar, comandar". Se a casa tivesse mais de um proprietário, formava-se um CONDOMINIUM, palavra formada por COM, "junto", mais DOMINIUM "poder sobre, comando". (Secovi-RS).

O tema do condomínio edilício foi tratado originalmente pela Lei Nº 4.591/64, conhecida como Lei Caio Mário da Silva Pereira, idealizador do projeto. O condomínio edilício nada mais é que a existência de propriedades privadas e de uso comum em um mesmo ambiente, podendo ser de forma vertical que são os chamados condomínios de edifícios ou horizontais, aqueles chamados de residenciais.

Relembrando o conceito de condomínio geral, Caio Mário da Silva Pereira, nos diz que se dá o condomínio "quando a mesma coisa pertence a mais de uma

pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes”.

Caio Mário chamava o condomínio edilício de condomínio vertical. Trata-se de uma modalidade de condomínio em que existem simultaneamente partes comuns e partes exclusivas, conforme artigo 1331 caput do código civil.

Art. 1.331. *Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.*

As partes exclusivas são aquelas sobre as quais se pode exercer a propriedade de maneira autônoma, ou seja, exclusiva.

No parágrafo 1º, do artigo 1331³ do código civil, consistem em áreas aptas a uma utilização independente, tais como, apartamentos, salas, lojas, considerando ainda suas respectivas frações ideais do solo e das partes comuns.

(...) § 1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelotas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio. (Redação dada pela Lei nº 12.607, de 2012).

Como componentes de propriedade exclusiva, podem ser livremente alienadas ou gravadas sem que haja a necessidade de observação do direito de preferência dos condôminos.

A instituição do condomínio pode ser tanto um ato inter vivos como causa mortis. Este ato necessariamente será registrado no CRI constando a individualização das unidades, a fração ideal de cada uma tanto em relação ao terreno, como em relação às partes comuns.

O ato de regulamentação se dá por meio do regimento interno. É feito em instrumento autônomo, podendo ser alterado pelo voto da maioria simples das cotas ou dos presentes em assembleia, conforme esteja determinado no texto regimental.

³ **Art. 1.331.** Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

Portanto o condomínio não se confunde com os proprietários e nem com o síndico. Essa distinção se acompanha, ainda, da possibilidade de estabelecimento de relações jurídicas próprias: contratos de serviços, de funcionários e de fornecedores.

A doutrina, no entanto, não é pacífica quanto a personalidade jurídica, a maioria dos autores entende que o condomínio possui personalidade, mas para maioria o condomínio é apenas um ente despersonalizado.

3.1 Condomínio edilício

O condomínio edilício está previsto no Código Civil no art. 1333 e nada mais é que uma estrutura jurídica que tem por objetivo organizar a propriedade de um edifício dividido em várias unidades autônomas. Geralmente, esse tipo de condomínio é utilizado por empreendimentos que envolvem residências como apartamentos e/ou unidades comerciais como por exemplo, salas em edifícios corporativos. A característica distintiva do condomínio edilício é a coexistência de propriedade exclusiva e áreas comuns compartilhadas entre os condôminos.⁴

Art. 1.333. A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, dois terços das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

No que diz respeito às propriedades exclusivas, cada uma unidade dentro do condomínio representa uma unidade individual e particular de cada condômino. Isso determina que cada proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor de sua unidade de acordo com as leis e regulamentações locais, compreendendo também a convenção e regimento interno do condomínio.

Da mesma forma, existem as áreas comuns dentro dos condomínios que essas, são compartilhadas por todos os condôminos do edifício. Essas áreas comuns incluem todas as outras partes do condomínio, desde elevadores, áreas de lazer e estacionamentos.

⁴ O condomínio edilício, por sua vez, refere-se exclusivamente aos imóveis onde coexistem partes comuns e partes exclusivas, por exemplo: num edifício residencial, o apartamento é propriedade exclusiva e partes como elevadores, piscinas, portaria etc, são partes comuns, sendo que cada condômino é dono de seu apartamento mais uma fração ideal nas partes comuns. (Colani, Camilio. Condomínio Geral e Condomínio Edilício, 2015).

Os proprietários dessas unidades devem compreender que têm o dever de contribuir financeiramente para as despesas comuns do empreendimento por meio das taxas ou cotas condominiais mensais. Essas contribuições são cruciais pois, são utilizadas para a manutenção das áreas compartilhadas, ditas áreas comuns, o pagamento dos colaboradores, despesas com segurança e os demais custos que podem vir a surgir para o bom funcionamento do condomínio.

3.2 Leis e normas relacionadas à execução de cotas condominiais.

As leis e normas relacionadas à execução de cotas condominiais podem variar de acordo com o país e até mesmo com a jurisdição local. No Brasil, por exemplo, algumas legislações específicas regem a questão das cotas condominiais.

As principais normas e leis relacionadas à execução de cotas condominiais no Brasil incluem o Código Civil Brasileiro que trata dos direitos e deveres dos condôminos, e no artigo 1.336, estabelece que a contribuição para as despesas do condomínio é obrigatória e que a inadimplência pode resultar em sanções.

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.

§ 1º *O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.*

§ 2º *O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a 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; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa."*

Da mesma forma, temos a Lei do Condomínio (Lei Nº 4.591/1964) que regula o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Ela aborda aspectos

relacionados à administração do condomínio, incluindo a cobrança das cotas condominiais. Além desses, o Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) que aborda procedimentos relacionados à cobrança de dívidas condominiais⁵, inclusive a possibilidade de penhora de bens do condômino inadimplente, conforme abaixo:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

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;"

Cada condomínio possui sua convenção e regimento interno, que estabelecem regras específicas para a administração, incluindo a forma de cobrança e as penalidades para inadimplência.

Essas regras servem para proporcionar um meio mais justo de se resolverem as questões condominiais que surgem diariamente. Diante dessas regras a administração tem um apoio maior para uma tomada de decisões, haja visto que devem ser seguidas rigorosamente.

É fundamental que os condomínios e os condôminos estejam cientes e cumpram essas normas para evitar conflitos e assegurar o bom funcionamento da comunidade.

4. DESAFIOS E SOLUÇÕES PARA RESOLUÇÃO DE PROBLEMAS

A execução de cotas condominiais pode apresentar diversos desafios, que vão desde a inadimplência até questões relacionadas à transparência na gestão financeira.

⁵ Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

A inadimplência é um dos desafios vivenciados diante das cotas condominiais. A inadimplência em condomínios é um problema que pode afetar significativamente a saúde financeira e o funcionamento adequado do condomínio. Essas faltas de pagamentos de alguns condôminos, impactam de forma negativa no fluxo de caixa do condomínio, gerando uma porção de problemas.

A administração do condomínio deve partir do intuito de sempre buscar soluções, como implementar políticas de cobrança que sejam claras com bom entendimento para todos os condôminos. Existem meios como enviar notificações regulares percebendo o vencimento, oferecimento de descontos para pagamentos de forma antecipada e até mesmo recorrer aos meios legais para recuperação das dívidas são bons métodos para solucionar esses problemas que surgem devido à inadimplência.

Como já dito mais acima, a falta de transparência na administração e destinação dos recursos pode sim implicar em uma grande inadimplência vinda dos condôminos. É preciso clareza sobre a destinação dos recursos, apresentação de orçamentos e pareceres sobre as decisões financeiras que são tomadas.

Existem alguns meios para que a administração aconteça de forma clara para os condôminos que contribuem com as cotas condominiais como fornecer os demonstrativos regulares a todos, realizar assembleias com o intuito de discutir e decidir acerca dos orçamentos e a utilização de meios de comunicação eficazes para manter sempre os moradores informados sobre a situação financeira do condomínio.

4.1 Resistência a aumentos de cotas e a falta de planejamento financeiro.

Alguns condôminos tendem a resistir à proposta de aumento nas cotas condominiais. A fim de evitar essa certa resistência que tende a surgir é importante comunicar claramente qual a necessidade dos devidos ajustes. Apresentar dados com justificativa para os aumentos, buscar consenso em assembleias e explorar opções como a realização de melhorias nas áreas comuns que justifiquem os aumentos podem servir de grande auxílio.

A ausência de um plano financeiro estruturado pode levar a surpresas e dificuldades na administração. É preciso desenvolver orçamentos anuais, criar reservas para contingências, planejar a longo prazo para custos de manutenção e investir em tecnologias que facilitem a gestão financeira.

Uma falta de planejamento financeiro pode ocasionar em custos operacionais elevados, visto que pode resultar em uma má gestão com falta de eficiência, que com certeza é de grande importância na gestão condominial.

Existem soluções como buscar fornecedores eficientes e econômicos, promover eficiência energética e avaliar periodicamente contratos de serviços para garantir preços competitivos para resolver problemas vindo pela falta de planejamento financeiro.

5. DIFICULDADES NA COBRANÇA JUDICIAL

Processos judiciais para recuperação de dívidas podem ser morosos e custosos. Pensando nisso, buscar acordos amigáveis antes de recorrer à justiça, adotar medidas de prevenção da inadimplência, como campanhas educativas sobre a importância do pagamento em dia.

Implementar sistemas de gestão condominial online, cobranças automatizadas, e proporcionar aos condôminos ferramentas digitais tendem a facilitar o acompanhamento de suas obrigações financeiras.

“A régua de cobrança definida e adotada deve ser divulgada a todos os condôminos, de preferência, em Assembleia Geral, ficando consignado em ata, que a partir de certo período em atraso, as cotas poderão ser cobradas pelas vias judiciais.” (Karpát, Rodrigo, 2019).

Cada condomínio pode enfrentar desafios específicos, e a eficácia das soluções dependerá das características particulares de cada situação. No entanto, uma gestão transparente, proativa e eficiente pode contribuir significativamente para superar esses desafios e manter a sustentabilidade financeira do condomínio.

5.1 Conceito e natureza jurídica das cotas condominiais

A natureza jurídica das cotas condominiais envolve diversos aspectos legais que fundamentam a obrigação dos condôminos em contribuir financeiramente para a

manutenção e administração do condomínio⁶. Essas cotas são essenciais para a sustentabilidade financeira e funcionamento adequado do condomínio, desempenhando um papel central na organização e manutenção das áreas comuns e serviços prestados aos moradores. Aqui estão alguns pontos importantes sobre a natureza jurídica das cotas condominiais:

As cotas condominiais têm base legal no Código Civil Brasileiro, mais especificamente no artigo 1.336⁷, que estabelece a obrigatoriedade de contribuição dos condôminos para as despesas comuns do condomínio. Essa contribuição é destinada à manutenção e funcionamento adequado do empreendimento.

A natureza jurídica das cotas diferencia despesas ordinárias e extraordinárias. As despesas ordinárias referem-se às despesas rotineiras, como salários de funcionários, água, luz, e manutenção regular. As cotas ordinárias são destinadas a esses gastos. Já as despesas extraordinárias estão relacionadas a obras e despesas imprevistas, e sua aprovação pode exigir decisão em assembleia.

A inadimplência nas cotas condominiais pode resultar em ações judiciais para a cobrança dos valores devidos. O Novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015) estabelece procedimentos específicos para a execução dessas dívidas, incluindo a possibilidade de penhora de bens do condômino inadimplente.

“No processo de execução pode ser penhorado qualquer bem do devedor (promitente comprador), inclusive os direitos aquisitivos sobre o imóvel objeto da promessa, que, ainda que destinado à moradia, não está protegido pela regra da impenhorabilidade tendo em vista que a dívida terá sido constituída para aquisição ou construção do imóvel (Lei n. 8009/1990, art. 3º).” (Pereira, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações, p. 274, 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente - Rio de Janeiro: Forense, 2016.).

A natureza jurídica das cotas condominiais também é estabelecida na convenção e no regimento interno do condomínio. Esses documentos definem as regras específicas relacionadas à cobrança, formas de pagamento, penalidades por inadimplência, entre outros aspectos.

⁶ **Art. 1.348.** Compete ao síndico: **VII** - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

⁷ **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)

Além das cotas ordinárias, a natureza jurídica das cotas condominiais pode envolver a criação de fundo de reserva. Esse fundo tem como objetivo lidar com despesas imprevistas e garantir a sustentabilidade financeira a longo prazo.

A participação nas decisões sobre as cotas condominiais é um direito e uma obrigação dos condôminos. Assembleias condominiais são espaços nos quais os moradores discutem e decidem sobre questões financeiras, incluindo alterações nas cotas, aprovação de orçamentos e destinação de recursos.

A importância da natureza jurídica das cotas condominiais reside na sua função vital para a manutenção da estrutura física e operacional do condomínio. Ao cumprir suas obrigações financeiras, os condôminos contribuem para a preservação do patrimônio comum, assegurando o bem-estar da comunidade e a valorização dos imóveis. A transparência na gestão financeira e o cumprimento das normas legais são fundamentais para a harmonia e funcionamento adequado do condomínio.

Ao analisar um julgado, percebe-se que o tribunal compreendeu que as contribuições dos condôminos com a cota condominial é um dever básico de quem convive em condomínios.

RECURSO DE APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGOS À EXECUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS. INADIMPLÊNCIA. DÍVIDA PROPTER REM. JUROS E CORREÇÃO MONETÁRIA A PARTIR DE CADA VENCIMENTO. ARTIGO 397, CAPUT, CÓDIGO CIVIL. MULTA. REFORMA DA SENTENÇA. Apelação do condomínio contra sentença de parcial procedência na Ação de Embargos à Execução, que excluiu do débito a incidência de juros e correção monetária. A obrigação de solver a cota condominial constitui-se em dever básico do condômino, que deve contribuir para as despesas comuns. Juros e correção monetária, em caso de cobrança de cota condominial, fluem a partir do inadimplemento de cada prestação, conforme artigo 397, do Código Civil. Multa que é devida na forma do artigo 1.336, § 1º do Código Civil. Sentença reformada para reconhecer a improcedência dos pedidos. RECURSO PROVIDO.

(TJ-RJ - APL: 00168954620198190202, Relator: Des(a). ELISABETE FILIZZOLA ASSUNÇÃO, Data de Julgamento: 31/01/2022, SEGUNDA CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 02/02/2022).

Este recurso de apelação cível faz referência a uma ação de embargos à execução sobre cotas condominiais em que houve inadimplência. O condomínio apelou contra uma sentença de procedência parcial que excluiu a incidência de juros e correção da moeda do débito.

O tribunal concluiu que as obrigações de pagar a cota condominial são um dever básico do condomínio, e os juros e correção monetária devem incidir a partir do inadimplemento de cada prestação, em conformidade com o artigo 397 do Código Civil.

Além disso, a multa também foi considerada devida de acordo com o artigo 1.336, § 1º do Código Civil. A sentença foi reformada, e o recurso do compromisso foi provido, confirmando a improcedência dos pedidos.

6. ANÁLISE DAS LEIS E NORMAS BRASILEIRAS QUE REGEM A EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS

A execução de cotas condominiais no Brasil é regulamentada por diversas leis e normas que visam estabelecer regras claras para a contribuição dos condôminos, a administração financeira e a resolução de conflitos. Vamos realizar uma análise das principais leis e normas brasileiras que regem a execução de cotas condominiais.

O artigo 1.336 do Código Civil estabelece a obrigatoriedade de cada condômino contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais. Esse é o principal dispositivo legal que fundamenta a execução de cotas condominiais.

A Lei do Condomínio trata especificamente das normas de condomínios em edificações e incorporações imobiliárias. Ela abrange a forma como as cotas são estabelecidas, a convocação de assembleias para decisões financeiras e a possibilidade de cobrança judicial em casos de inadimplência. O CPC estabelece procedimentos específicos para a cobrança judicial de dívidas condominiais. Esse código prevê medidas como a penhora de bens do condômino inadimplente para garantir o pagamento das cotas em atraso⁸.

⁸ A questão é que quando algum condômino não paga, quem suporta o pagamento são aqueles que estão em dia com a sua obrigação. E raramente quando o dinheiro do devedor volta ao caixa do prédio o mesmo é utilizado para abater a cota condominial suportada no período. A finalidade quase sempre é compor a conta de investimentos para que seja utilizada em melhorias. (Karpat, Rodrigo. 2019)

Inclusive, a cobrança condominial abrange os locatários e podemos observar na Lei do Inquilinato trata das locações de imóveis urbanos e estabelece, em seu artigo 23, que o locatário é obrigado a pagar as despesas ordinárias do condomínio. Isso inclui as cotas condominiais, uma ênfase para o inciso I.

I - Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

Além das leis gerais, cada condomínio possui sua convenção e regimento interno, que estabelecem as regras específicas relacionadas à execução de cotas. Esses documentos podem abordar questões como a forma de cobrança, penalidades por inadimplência e procedimentos para a realização de assembleias.

Em alguns casos, leis municipais e estaduais podem estabelecer normas específicas relacionadas à execução de cotas condominiais. Essas normas podem variar de acordo com a região geográfica e devem ser consideradas em conjunto com as leis federais. Podemos destacar a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) que estabelece normas técnicas para a gestão de condomínios. Embora não tenham caráter legal, essas normas podem ser utilizadas como referência para boas práticas na administração condominial.

Em uma análise mais abrangente, essas leis e normas buscam garantir a segurança jurídica, a transparência na gestão financeira, e estabelecer mecanismos legais para lidar com a inadimplência e outros desafios relacionados à execução de cotas condominiais. O cumprimento dessas normativas é fundamental para a harmonia e a sustentabilidade financeira dos condomínios. Vale ressaltar que as leis podem ser alteradas ao longo do tempo, sendo importante consultar fontes atualizadas e profissionais especializados para garantir a conformidade com a legislação vigente.

7. DA JUSTIÇA ESPECIALIZADA

As câmaras ou comissões especializadas em direito condominial desempenham um papel crucial na resolução de questões legais específicas relacionadas a condomínios. Dentre as razões para a importância dessas câmaras podemos começar pontuando que se concentram exclusivamente em questões

legais relacionadas a condomínios. Isso significa que os profissionais que atuam nessas câmaras têm um conhecimento aprofundado das leis, disposições e práticas específicas aplicáveis a esse contexto, o que pode resultar em decisões mais informadas e justas.

Ao lidar especificamente com casos de direito condominial, essas câmaras podem ser mais eficientes na resolução de disputas e na tomada de decisões. A especialização permite uma compreensão mais rápida e precisa das complexidades envolvidas, acelerando o processo de resolução.

As câmaras especializadas podem fornecer orientação preventiva aos condomínios, ajudando a evitar litígios antes mesmo de começarem. Isso pode incluir aconselhamento sobre contratos, regulamentos internos e outras questões jurídicas relevantes para a vida em condomínio.

A especialização contribui para a consistência nas decisões judiciais relativas a questões condominiais, uma uniformidade nas decisões acerca dessa matéria. Isso é importante para estabelecer antecedentes claros e previsíveis, ajudando a criar um ambiente jurídico mais estável para os condomínios e seus moradores.

O direito condominial pode evoluir e mudar com o tempo. As Câmaras especializadas estão mais propensas a manter-se atualizadas com as últimas mudanças na legislação e disposições relativas às cláusulas, garantindo que as decisões reflitam a legislação mais recente. Essas câmaras oferecem frequentemente serviços de mediação e conciliação, promovendo a resolução amigável de disputas. Isso pode ser benéfico para evitar processos judiciais longos e dispendiosos.

As câmaras podem ser condições para lidar com disputas entre condomínios, ajudando a evitar o aumento de conflitos e a promover uma convivência harmoniosa. É importante lembrar que as câmaras desenvolvem um papel importante, podendo atuar como mediadores em situações de desacordo, tentando encontrar soluções amigáveis antes que as disputas se tornem litígios legais.

Com câmaras especializadas para lidar com casos de direito condominial, a carga sobre o sistema judiciário em questões específicas é reduzida. Isso permite

que o Judiciário se concentre em outros casos que exijam sua atenção e as câmaras podem auxiliar na aplicação e interpretação das regras internas do condomínio, garantindo que todos os moradores sejam competentes e cumpram as regras lógicas.

São de grande importância pois, podem ser envolvidas na tomada de decisões que afetam o compromisso como um todo, proporcionando um espaço para discussão e deliberações. Serve como um canal formal de comunicação entre administração do condomínio e os moradores, facilitando a troca de informações sobre assuntos relevantes.

Em resumo, as câmaras especializadas em direito condominial desempenham um papel vital na promoção da eficiência, justiça e prevenção de conflitos no contexto específico dos condomínios⁹. Elas são abordadas para um ambiente legal mais adequadas às específicas desse tipo de propriedade coletiva, possuem conhecimento especializado em complexidades legais e práticas relacionadas a condomínios, oferecendo orientação e decisões informadas.

7.1 Morosidade no judiciário acerca das execuções de cotas condominiais.

A morosidade no judiciário para a execução de cotas condominiais é uma preocupação comum e pode ser atribuída a diversos fatores. Dentre esses fatores, podemos pontuar alguns como a carga processual elevada, as complexidades encontradas no processo, a defesa apresentada pelo devedor e o procedimento de avaliação e penhora dos bens.

No caso da carga processual elevada, não é segredo que os tribunais enfrentam uma carga excessiva de processos e a execução de cotas é apenas mais um dos casos complexos que precisam analisar e julgar. Esse excesso muitas vezes justifica os atrasos bastante significativos nas fases dos processos.

Conforme dito anteriormente neste artigo, o processo de execução é complexo. Trata-se de um processo com várias etapas legais que devem ser

⁹ A conciliação pode ser utilizada em quase todos os casos: pensão alimentícia, divórcio, desapropriação, inventário, partilha, guarda de menores, acidentes de trânsito, dívidas em bancos e financeiras e problemas de condomínio, entre vários outros. (Estímulo a métodos alternativos de solução de conflitos está na CF/88, CNJ, 2018)

respeitadas e seguidas, como as notificações extrajudiciais, os prazos e os procedimentos. Essa complexidade particular do sistema judicial da qual falamos pode, de certa forma, prolongar o tempo necessário para a resolução dos casos de execução¹⁰.

Os proprietários inadimplentes frequentemente apresentam defesas legais para contestar a execução das cotas condominiais. Isso pode incluir alegações de irregularidades nas cobranças, questionamentos sobre a legitimidade das dívidas ou outros argumentos jurídicos que bloqueiam o tempo para serem analisados pelo tribunal, por isso é tão importante que as contas sejam prestadas de forma clara e transparente, para que se questionados, a administração possa solucionar com todas as respostas necessárias.

O processo de avaliação e penhora de bens do devedor podem ser demorados, fato que também tende a deixar o processo um tanto mais lento. Identificar, localizar e avaliar os bens do desenvolvedor são passos necessários para garantir que a execução seja eficaz.

8. O AUMENTO DOS CONDOMÍNIOS NO BRASIL

Olhando de um ponto de vista geral, é possível constatar que o aumento no número de condomínios se dá devido ao aumento populacional. Em contrapartida, esse aumento pode ser associado também à uma diferente qualidade de vida obtida na vida em condomínios.

Podemos pontuar acerca da violência, por exemplo, com o aumento da violência, as pessoas tendem a buscar locais mais seguros para viver, logo, pensamos em condomínios. Os condomínios possuem, em grande maioria, sistemas de segurança bastante eficazes como monitoramento e portaria 24h, que tendem a transmitir segurança a quem busca um ambiente assim para viver.

Da mesma forma, temos a questão da comodidade e do estilo de vida moderno que alguns condomínios podem proporcionar. Há muitos condomínios que trazem conforto para contribuir com as demandas do dia-a-dia dos condôminos.

¹⁰ Inicialmente o credor, no caso o condomínio, postula o bloqueio e penhora das contas bancárias do executado-devedor. Não havendo saldo em conta, já é possível requerer ao Juiz, a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, onde recaem os débitos. (Karpát, Rodrigo. 2019)

A maioria dos condomínios atualmente proporcionam diversas áreas comuns de muitas vantagens e utilidades para quem vive no meio condominial, além de claro, oferecer a segurança que todos buscam.

Ainda, podemos destacar que com o aumento dos condomínios pode trazer benefícios como geração de empregos em diversas áreas como na construção civil, nas áreas de segurança, manutenção e também administração de condomínios. Áreas que com certeza são imprescindíveis para o bom funcionamento dos empreendimentos condominiais.

Sobretudo, o aumento no número de condomínios nas áreas urbanas se dá pelo conjunto de vantagens que traz consigo, a segurança, os benefícios, e podemos falar também que pela manutenção simplificada, visto que a manutenção é realizada pela administração do empreendimento.

Esse crescimento se deve ao atendimento às necessidades da população, logicamente que não traz consigo apenas benefícios, mas também desafios e muitas controvérsias para que seja possível equilibrar a sustentabilidade com o desenvolvimento urbano.

A evolução é valiosa e é essencial que seja constante no país, sempre em busca de progredir e com isso, é importante que os condomínios evoluam positivamente também e busquem sempre soluções eficazes para que as necessidades da população que vive no meio condominial sejam supridas de forma rápida estabelecendo segurança e qualidade de vida, que é o que as pessoas mais buscam quando decidem viver em condomínios.

Portanto, o número de condomínios, vendo por esses aspectos só tem crescido e a tendência é crescer mais a cada dia pois, as pessoas procuram cada dia mais praticidade e segurança para viver tranquilamente, mais importante ainda do que simplesmente crescer, é que cresça de forma saudável para atender a todos.

9. CONCLUSÃO

Em conclusão, a execução de cotas condominiais no Brasil é um processo complexo e regulamentado por diversas leis e normas que visam assegurar a

sustentabilidade financeira e a harmonia dentro dos condomínios. A base legal, estabelecida principalmente pelo Código Civil, Lei do Condomínio, Novo Código de Processo Civil e Lei do Inquilinato, define os direitos e deveres dos condôminos, estabelecendo a obrigatoriedade de contribuição para as despesas comuns.

A natureza jurídica das cotas condominiais reflete a importância dessa contribuição para a manutenção das áreas comuns, serviços essenciais e a preservação do patrimônio compartilhado. A legislação proporciona mecanismos para a cobrança eficaz das cotas, incluindo a possibilidade de ações judiciais em casos de inadimplência.

Além das leis federais, a atenção às convenções, regimentos internos, normas técnicas e legislações municipais ou estaduais específicas é crucial. Cada condomínio possui suas particularidades, e a conformidade com essas normativas é essencial para uma gestão transparente, eficiente e legalmente respaldada.

A execução de cotas condominiais não é apenas um requisito legal, mas uma prática fundamental para garantir o funcionamento adequado das comunidades residenciais, a valorização dos imóveis e o bem-estar dos moradores. A conscientização sobre a importância do pagamento em dia, a transparência na gestão financeira e o cumprimento das normas legais são elementos essenciais para a construção de condomínios saudáveis e sustentáveis.

10. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANÁLISE DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL DA LEGITIMIDADE NA COBRANÇA DE “QUOTAS CONDOMINIAIS” NOS CONDOMÍNIO DE FATO. <https://www.ubm.br/revista-direito/pdf/6fd62a07dac8210cc0caf614d93a44a8.pdf> (acesso em 16/11/2023)

Câmara de Conciliação e Mediação. <https://iccond.org.br/camara-de-conciliacao-e-mediacao/> (acesso em 30/11/2023).

COLANI, Camilo. Condomínio Geral e Condomínio Edifício. <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/condominio-geral-e-condominio-edificio/218041919> (Acesso em 08/12/2023)

CNJ, Estímulo a métodos alternativos de solução de conflitos está na CF/88 <https://www.cnj.jus.br/estimulo-a-metodos-alternativos-de-solucao-de-conflitos-esta-na-cf88/> (Acesso em 03/12/2023)

Condomínio: crescem as ações de cobrança. <https://www.karpat.adv.br/condominio-crescem-acoes-de-cobranca/> (acesso em 20/11/2023)

CONDOMÍNIO EDILÍCIO: ENTENDA O CONCEITO E COMO SURTIU. <https://www.secovirsagademi.com.br/informa/conexao-condominio/conceito-condominio-edilicio#:~:text=O%20condom%C3%ADnio%20que%20conhecemos%20hoje.ve%20mercadorias%20ou%20para%20morar.> (acesso em 02/12/2023)

DE OLIVEIRA, Raquel Oliveira. Direito Real de Habitação <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/direito-real-de-habitacao/1194698149> (Acesso em 01/12/2023).

Execução de dívida condominial pode incluir parcelas a vencer. <https://www.karpat.adv.br/execucao-divida-condominial/> (acesso em 20/11/2023)

FILHO, Rafael Rocha. Estratégias para se defender de execução de taxa condominial. <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/estrategias-para-se-defender-de-execucao-de-taxa-condominial/868519096> (Acesso em: 08/12/2023)

Inadimplência condominial. <https://www.karpat.adv.br/inadimplencia-condominial/> (acesso em 23/11/2023)

KARPAT, Rodrigo. Questões recorrentes da vida em condomínio. 1. ed. – Curitiba: Bonijuris, 2020.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações, 12. ed. rev. e atual. segundo a legislação vigente – Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PEREIRA, Caio Mario da Silva, Instituições de Direito Civil, Vol. I, 19 Edição, Editora Forense, Rio de Janeiro, 1999.

PETILIO, LuizO que é condomínio edilício?.
<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/o-que-e-condominio-edilicio/1144225> (Acesso em 07/12/2023)

STJ - Créditos condominiais e honorários de cobrança têm preferência sobre os de crédito hipotecário.
<https://www.migalhas.com.br/quentes/108471/stj---creditos-condominiais-e-honorarios-de-cobranca-tem-preferencia-sobre-os-de-credito-hipotecario>(Acesso em 04/12/2023)