

O PROVIMENTO CN-CNJ N. 255/2026 E A EXECUÇÃO DE RATEIOS CONDOMINIAIS

A alienação da unidade devedora como caminho preferencial de satisfação do crédito propter rem.

Cristiano de Souza Oliveira

Resumo

O Provimento n. 255, de 19 de agosto de 2026, da Corregedoria Nacional de Justiça, instituiu a Consolidação Nacional da Execução Efetiva. É a primeira norma nacional a tratar a execução como política pública permanente. Este artigo lê o novo texto ao lado do Código de Processo Civil, do Código Civil, da Lei n. 8.009/1990 e da orientação hoje predominante no Superior Tribunal de Justiça. O foco é a execução de rateios condominiais e, dentro dela, a expropriação da própria unidade que gerou a dívida, por alienação promovida pelo condomínio credor. O estudo aponta as facilidades, a agilidade e a rapidez que a norma promete, trata da mediação como caminho legítimo de solução desse conflito e fixa uma premissa: nada disso funciona sem cadastro atualizado. O cadastro é a primeira e a principal recomendação a qualquer condomínio.

Palavras-chave: execução; condomínio; obrigação propter rem; alienação por iniciativa particular; mediação; Plataforma Nacional de Alienações Judiciais; Provimento CN-CNJ 255/2026.

1. Introdução

Ganhar a causa é a parte mais simples. Receber é o problema. Quem cobra cota condominial conhece bem essa história. A sentença chega, ou o título extrajudicial já vem pronto, e a execução para. Anos se passam entre a penhora e a venda do bem. Enquanto isso, os condôminos que pagam em dia carregam a conta do vizinho.

O próprio Conselho Nacional de Justiça reconhece o quadro. Os relatórios anuais Justiça em Números mostram, edição após edição, que a fase de execução concentra a maior taxa de congestionamento do Poder Judiciário. A execução virou o lugar onde o direito reconhecido corre o risco de nunca se transformar em dinheiro. O próprio Provimento assume isso como meta, ao listar entre seus objetivos a redução da taxa de congestionamento da fase executiva (art. 2º, XIII).

Foi nesse cenário que a Corregedoria Nacional de Justiça editou o Provimento n. 255, de 19 de agosto de 2026. Publicado no DJe/CNJ n. 197, de 20 de agosto de 2026, o ato tem 119 artigos, doze Livros e um Anexo. O texto original previa entrada em vigor trinta dias após a publicação. Antes que esse prazo se cumprisse, a própria Corregedoria editou o Provimento n. 256, de 15 de

setembro de 2026, e alongou a vacatio para 180 dias (art. 119, com a nova redação). A Consolidação passa a vigorar, portanto, em 16 de fevereiro de 2027. Este artigo considera o texto do Provimento n. 255 já com as alterações do Provimento n. 256.

Este artigo tem três objetivos. Primeiro, explicar o que a norma traz. Segundo, cruzar o novo texto com a lei e com o entendimento que os tribunais já firmaram. Terceiro, mostrar como o condomínio credor pode usar as novas ferramentas para vender a unidade devedora com mais facilidade, agilidade e rapidez.

A linguagem é direta, de propósito. O síndico precisa entender. O advogado precisa aplicar. O magistrado precisa reconhecer que nada aqui inventa direito novo. Tudo já estava na lei. O Provimento organiza e dá instrumentos.

2. O que o Provimento 255/2026 traz

2.1 Base de competência

A Corregedoria Nacional agiu com apoio no art. 103-B, § 5º, da Constituição Federal. No que interessa às alienações, agiu também com apoio na delegação feita pelo próprio Código de Processo Civil. O art. 880, § 3º, diz que a alienação por iniciativa particular será feita por meio eletrônico, conforme regulamentação do Conselho Nacional de Justiça. O art. 882, § 1º, repete a fórmula para o leilão eletrônico. O Provimento é essa regulamentação. Não é norma processual nova. É o cumprimento de uma tarefa que a lei já tinha entregue ao CNJ.

A Resolução CNJ n. 236/2016, que hoje rege o leilão eletrônico, continua em vigor no que for compatível (art. 115, § 1º). O Provimento avisa que ela será atualizada ou consolidada por ato próprio (art. 115, § 2º).

2.2 A quem se aplica

A Consolidação alcança todos os órgãos do Poder Judiciário (art. 1º, § 2º). Ficam de fora apenas a execução penal e a execução fiscal (art. 1º, § 3º). A execução de cota condominial, portanto, está dentro. Tanto a execução de título extrajudicial quanto o cumprimento de sentença.

2.3 As estruturas criadas

O Provimento organiza a execução em torno de estruturas novas. Convém conhecê-las pelo nome, porque as petições passarão a citá-las.

- Núcleos de Pesquisa Patrimonial (NPP). Unidades de apoio criadas pelos Tribunais de Justiça e pelos Tribunais Regionais Federais para localizar bens do executado, inclusive em nome de terceiros interpostos (arts. 15 e 16). Usam inteligência artificial e mineração de dados. Compartilham pesquisas já feitas em outros processos, por integração via CODEX (art. 16, X). O prazo para os

tribunais regulamentá-los, fixado originalmente em 24 de setembro de 2026, passou a ser de trinta dias contados da entrada em vigor da Consolidação (art. 24, § 2º, com a redação do Provimento n. 256/2026), o que leva a data para meados de março de 2027.

- Centrais de Apoio à Execução. Unidades permanentes que centralizam execuções contra grandes devedores, promovem reunião de execuções e conduzem programas de conciliação (arts. 25 a 28).
- Centrais de Alienações Judiciais. Coordenam as vendas feitas pela plataforma nacional. Contam com magistrado designado para a sessão do leilão, que decide incidentes na hora, homologa o resultado e assina o auto logo após o pagamento (arts. 66 e 68).
- Plataforma Nacional de Alienações Judiciais (PNAJ). Ambiente único e oficial para divulgar e realizar as alienações. Leilão eletrônico só por ela (art. 63, § 1º). Alienação por iniciativa particular também só por ela (art. 70, § 4º).
- Banco Nacional de Penhoras (BNP). Registro nacional das constrições feitas por qualquer juízo, para evitar penhoras duplicadas e localizar bens já constritos (arts. 91 a 97).
- Laboratório Nacional de Inovação na Execução (LINE) e programa nacional de capacitação (arts. 98 a 105).

Há ainda regras sobre grandes devedores (art. 41), reunião de execuções (arts. 45 a 54), processos antigos (arts. 55 a 58), solução consensual na fase executiva (arts. 36 a 40), fluxos automatizados e inteligência artificial (arts. 83 a 87) e indicadores nacionais (arts. 106 a 112).

2.4 Prazos que interessam

Três datas merecem atenção. A vigência da Consolidação, em 16 de fevereiro de 2027. A regulamentação dos Núcleos de Pesquisa Patrimonial, em trinta dias contados dessa vigência. E a obrigatoriedade da PNAJ e do BNP, que só começa a contar 120 dias depois da homologação de cada plataforma pelo CNJ (art. 118). Até a data deste texto, essa homologação ainda não ocorreu. Enquanto ela não vem, e enquanto a própria Consolidação não entra em vigor, os leilões continuam pelo regime da Resolução n. 236/2016 e pelos portais já credenciados. O tempo até fevereiro de 2027 não é tempo perdido. É o tempo que o condomínio tem para se organizar.

3. O cruzamento com a lei e com o entendimento dos tribunais

O Provimento não cria crédito, não cria penhora e não cria modo de expropriação. Tudo isso já existe. O que ele faz é oferecer estrutura, plataforma e prioridade. Por isso é preciso ler o novo texto lado a lado com o que a lei diz

e com o que o Superior Tribunal de Justiça já assentou. É o que se faz a seguir, tema por tema.

3.1 O título executivo e as parcelas vincendas

A cota condominial é título executivo extrajudicial. O art. 784, X, do CPC exige apenas que a contribuição esteja prevista na convenção ou aprovada em assembleia e seja comprovada por documento. Não é preciso ação de conhecimento. O condomínio vai direto à execução.

O STJ foi além. As duas Turmas de direito privado admitem que as parcelas vencidas durante a execução sejam incluídas no débito, sem nova ação, por aplicação do art. 323 combinado com o art. 771, parágrafo único, do CPC. A condição é que se trate de prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza. Se a assembleia aprova um rateio extra, por exemplo, o devedor deve ter a chance de se defender quanto a esse acréscimo. Isso evita a multiplicação de processos contra o mesmo devedor.

O Provimento conversa com isso ao prever fluxos automatizados para atos ordinatórios, cálculos e minutas (art. 83). A atualização mensal do débito, hoje feita à mão pelo advogado do condomínio, tende a ser absorvida pelo sistema.

3.2 A natureza propter rem e quem responde

A obrigação de pagar a cota nasce do imóvel e segue o imóvel. É o que dizem os arts. 1.334, § 2º, 1.336, I, e 1.345 do Código Civil. O adquirente responde pelos débitos do alienante, inclusive multas e juros. Esse é o núcleo do que se chama obrigação propter rem.

O STJ fixou, no Tema Repetitivo 886, quem responde quando há compromisso de compra e venda não registrado. A tese tem três partes. O que define a responsabilidade não é o registro, mas a relação material com o imóvel, representada pela imissão na posse do comprador e pela ciência inequívoca do condomínio. A responsabilidade pode recair sobre o vendedor ou sobre o comprador, conforme o caso. E, provada a posse do comprador e a ciência do condomínio, o vendedor deixa de responder pelo período posterior.

Esse tema está em revisão. A Segunda Seção afetou dois recursos para decidir se há legitimidade concorrente entre vendedor e comprador, independentemente da ciência do condomínio (Tema 1.349). Os recursos especiais e agravos sobre a matéria ficaram suspensos. Antes da afetação, a própria Segunda Seção já vinha admitindo a legitimidade concorrente, em prestígio à natureza propter rem. Até o julgamento, a tese do Tema 886 continua valendo.

Aqui aparece a primeira ligação com o cadastro. A expressão "ciência inequívoca do condomínio" é uma questão de prova. Quem tem cadastro

atualizado prova. Quem não tem, perde o vendedor no polo passivo ou perde tempo discutindo isso.

3.3 A penhora da unidade e o bem de família

O imóvel residencial da família é impenhorável. A regra está na Lei n. 8.009/1990. Mas a mesma lei abre exceção no art. 3º, IV, para taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar. A cota condominial cabe aí.

O STF decidiu assim em 2007, e o STJ segue a mesma linha há décadas. Em 2022, a Terceira Turma reafirmou que a natureza propter rem da dívida é o que fundamenta o afastamento da impenhorabilidade, e estendeu o raciocínio até à indenização devida entre coproprietários pelo uso exclusivo do imóvel comum. Em 2018, a Quarta Turma admitiu a penhora da unidade, no limite da fração ideal, para pagar dívida do condomínio com terceiro.

A conclusão é simples: a unidade que gerou a dívida pode ser penhorada, ainda que seja o único imóvel do devedor. Não há mais discussão séria sobre isso. O Provimento parte desse ponto. O art. 65 mantém no juízo de origem a competência para determinar a penhora, supervisionar o depósito, avaliar o bem e decidir os incidentes anteriores ao encaminhamento para venda.

Convém lembrar o art. 835, § 1º, do CPC. A ordem legal de penhora pode ser alterada pelo juiz conforme as circunstâncias. Na execução condominial, a circunstância salta aos olhos: o bem que gerou a dívida é a garantia natural do crédito. Pedir desde logo a penhora da unidade é medida legítima, e cada vez mais aceita.

3.4 A unidade com alienação fiduciária

Este é o ponto mais sensível. Boa parte das unidades novas está financiada com alienação fiduciária. A propriedade resolúvel é do banco. O morador é devedor fiduciante e tem apenas a posse direta e os direitos aquisitivos.

O STJ dividiu-se. A Terceira Turma sustentava que o imóvel não pode ser penhorado, porque não pertence ao devedor; apenas os direitos aquisitivos seriam penhoráveis. A Quarta Turma, em 2023, admitiu a penhora do próprio imóvel, desde que o credor fiduciário seja chamado a integrar a execução. Em março de 2025, a Segunda Seção, em julgamento não repetitivo, acompanhou por maioria apertada a posição da Quarta Turma: o imóvel pode ser penhorado, e o banco que quiser evitar a venda deve quitar a dívida condominial e cobrá-la depois do fiduciante.

Para fechar a questão com força vinculante, a Segunda Seção afetou o Tema Repetitivo 1.266, que vai definir se é possível penhorar o imóvel alienado fiduciariamente em razão de dívida condominial. Não houve suspensão dos processos. A tese ainda não foi fixada.

O que fazer enquanto isso? Duas coisas. Primeiro, pedir a penhora dos direitos aquisitivos, que ninguém contesta. Segundo, requerer a citação do credor fiduciário, para que ele integre a execução e possa, se quiser, pagar a dívida condominial e cobrá-la do fiduciante. Se o Tema 1.266 confirmar a penhora do imóvel, o caminho já estará aberto. Se for contra, nada se perde.

O Banco Nacional de Penhoras ajuda aqui. Ele registra a modalidade da constrição, a situação do bem e a existência de outras penhoras (art. 93). O condomínio saberá, antes de gastar diligência, se o imóvel já responde a outra execução e em que condições.

3.5 A ordem de expropriação: adjudicação, iniciativa particular e leilão

O art. 825 do CPC lista três meios de expropriação: adjudicação, alienação e apropriação de frutos. A alienação, por sua vez, tem duas formas: por iniciativa particular e por leilão (art. 879). A lei já colocou o leilão em último lugar. O art. 881 diz que o leilão se faz quando não efetivada a adjudicação ou a alienação por iniciativa particular.

Na prática, porém, o leilão virou regra. A iniciativa particular ficou esquecida. Faltava estrutura, faltava publicidade, faltava um ambiente confiável para receber propostas.

O Provimento inverte isso com todas as letras. O art. 70 diz que, não efetivada a adjudicação, a alienação por iniciativa particular é a modalidade preferencial de expropriação e deve ser priorizada em relação ao leilão sempre que se mostrar adequada à satisfação célere do crédito. O § 1º confirma que ela pode ser promovida diretamente pelo exequente ou por corretor ou leiloeiro credenciado. O § 4º manda que a venda seja feita exclusivamente pela PNAJ.

O STJ já caminhava nessa direção. Em junho de 2026, a Terceira Turma manteve uma venda direta que não seguiu as formalidades do art. 880, porque não houve prejuízo: o preço superou 50% da avaliação, foi pago à vista e houve intermediação profissional. A relatora registrou que o juiz tem flexibilidade para fixar as condições da alienação particular e pode revê-las quando necessário. É exatamente o espírito do art. 71 do Provimento, que atribui ao juízo de origem fixar prazo, publicidade, preço mínimo, condições de pagamento, garantias e comissão.

Quanto à adjudicação, o art. 876 do CPC permite ao exequente ficar com o bem pelo valor da avaliação. O condomínio pode fazê-lo. Compensa o crédito e deposita a diferença, se houver. É solução pouco usada, porque o condomínio raramente quer ser dono de apartamento. Mas continua disponível e continua sendo a primeira da ordem legal.

3.6 O preço mínimo e o preço vil

O art. 891 do CPC proíbe a arrematação por preço vil. O parágrafo único define: é vil o preço inferior ao mínimo fixado pelo juiz ou, na falta dele, inferior a 50% da avaliação. Essa é a régua que o STJ usa, inclusive no julgado de 2026 mencionado acima.

Na alienação particular pela PNAJ, o juízo fixa o preço mínimo (arts. 71 e 73, IV, do Provimento). Isso dá segurança ao executado e previsibilidade ao comprador. O condomínio, como exequente, pode sugerir o preço mínimo. Em regra, interessa a ele um preço realista, próximo do mercado, porque a venda rápida vale mais que a venda cara que nunca acontece.

3.7 A sub-rogação no preço e o edital

Quem compra a unidade em execução deve as cotas anteriores? O art. 908, § 1º, do CPC responde: na adjudicação ou na alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os propter rem, sub-rogam-se sobre o preço. Em tese, o comprador leva o imóvel livre e o condomínio recebe do dinheiro depositado.

O STJ, porém, mantém uma ressalva. Se o edital advertir de modo claro que o arrematante responde pelos débitos condominiais, ele responde. Se o edital for omissivo, aplica-se a sub-rogação no preço. A Terceira Turma decidiu assim em 2024, por maioria, e a divergência interna é conhecida. O tema pode voltar à Segunda Seção.

Para o condomínio credor, isso tem uma consequência prática. Quando é o próprio condomínio que executa e vende a unidade pela PNAJ, o preço entra para pagar o seu crédito. A sub-rogação joga a favor. O que importa é que o edital, ou o termo da alienação particular, seja claro sobre o destino dos débitos. O Provimento facilita, porque a PNAJ gera editais, autos e certidões de forma automatizada e padronizada (art. 64, § 2º). Edital padrão é edital com menos nulidade.

3.8 O leilão eletrônico

Se a adjudicação e a venda direta não derem certo, resta o leilão (art. 74, § 1º, do Provimento; art. 881 do CPC). Ele também passa a ser feito exclusivamente pela PNAJ (art. 63, § 1º). A publicação na plataforma vira requisito de validade do leilão eletrônico (art. 63, § 2º).

As tentativas frustradas de venda direta ficam registradas no histórico do bem e podem orientar as condições do leilão seguinte (art. 74, § 2º). O leiloeiro continua a ser sorteado, nos termos da Resolução n. 236/2016 (art. 75). O credenciamento passa a ser permanente, com validade de 36 meses (art. 75, § 1º). A comissão continua a incidir sobre o valor da arrematação (art. 76).

Duas novidades reduzem tempo morto. O magistrado da Central de Alienações acompanha a sessão e decide os incidentes na hora (art. 68, II). E o auto de arrematação é gerado pela própria plataforma e assinado após a comprovação

do pagamento (art. 68, § 1º). Acaba a espera de semanas entre o martelo e a formalização.

3.9 Solução consensual, mediação, parcelamento e grandes devedores

O CPC estimula a solução consensual em qualquer fase do processo (art. 3º, § 3º). Na execução de título extrajudicial, o executado pode parcelar em até seis vezes, com entrada de 30% (art. 916). Esse parcelamento não cabe no cumprimento de sentença (art. 916, § 7º).

O Provimento cria programas permanentes de conciliação na fase executiva (art. 36), mutirões e semanas nacionais (art. 39) e um selo para litigantes com alto índice de composição (art. 40). O texto da norma fala em conciliação. Aqui é preciso um esclarecimento. A palavra é usada no sentido de gênero, para designar toda forma de solução consensual do conflito. Tecnicamente, porém, a cobrança de rateios condominiais é matéria de mediação, não de conciliação. A Lei n. 13.140/2015 reserva a mediação aos conflitos em que há vínculo anterior e continuado entre as partes. É exatamente o caso do condomínio e do condômino. Eles não se despedem depois do acordo. Continuam vizinhos, continuam convivendo em assembleia, continuam dividindo elevador e garagem. O que se busca não é apenas fechar uma conta, mas recompor uma relação que vai durar.

Isso pede uma mudança de postura das assembleias. O costume é tratar o inadimplente como adversário e o acordo como fraqueza. O paradigma precisa ser quebrado. O art. 3º, § 3º, do CPC, ao mandar que a mediação seja estimulada, e a Lei n. 13.140/2015, ao definir o seu campo, funcionam como recomendação legal dirigida a todos, inclusive ao condomínio. A assembleia deve reconhecer, de forma expressa, a legitimidade da solução desse conflito por mediação. E deve ir além. Deve estabelecer critérios claros de parcelamento, com número máximo de parcelas, entrada mínima, tratamento dos encargos e garantias exigidas. Deve também definir quem tem legitimidade para autorizar o acordo: o síndico sozinho, o síndico com o conselho, ou a assembleia em cada caso. Sem esses critérios, o síndico não negocia por medo de ser responsabilizado, e o mediador não tem com quem construir uma proposta. Com eles, o acordo deixa de ser exceção e passa a ser política do condomínio.

Para o condomínio, os programas do Provimento significam pautas concentradas, com o devedor intimado a comparecer, e um ambiente institucional para o acordo. Quem chega a essa pauta com critérios aprovados em assembleia fecha o acordo na primeira sessão. Quem chega sem eles pede prazo para consultar a assembleia e perde o momento.

Para grandes devedores, a norma prevê o Plano Especial de Pagamento, o Regime Centralizado de Execução e a reunião de execuções (arts. 49 a 53). O

condomínio raramente enfrenta um grande devedor no sentido numérico do art. 41 (acima de 100, 200 ou 300 execuções, conforme o porte do tribunal). Mas enfrenta, sim, incorporadoras com dezenas de unidades em estoque, investidores com várias unidades no mesmo prédio e devedores que reiteradamente ocultam patrimônio. O art. 41, VI, alcança esse último caso sem precisar de número.

4. O caminho da alienação da unidade pelo condomínio credor

Juntando lei, orientação dos tribunais e Provimento, o roteiro fica assim. Ele parte de uma execução de título extrajudicial fundada no art. 784, X, do CPC, mas serve também ao cumprimento de sentença.

Primeiro passo: o título. Convenção, ata da assembleia que aprovou o rateio e planilha de débito. Inclusão das parcelas vincendas desde a inicial, com apoio no art. 323 do CPC.

Segundo passo: a citação. Aqui o cadastro decide. Endereço, e-mail e telefone corretos permitem citação rápida, inclusive por meio eletrônico (art. 246 do CPC). Citação frustrada é o primeiro ano perdido.

Terceiro passo: a mediação. Citado o devedor, abre-se a janela para negociar. O condomínio requer a designação de sessão de mediação, seja no CEJUSC, seja nos programas permanentes que o Provimento manda os tribunais criarem (art. 36). Chega à sessão com os critérios de parcelamento aprovados em assembleia e com a autorização já definida. O acordo, homologado pelo juízo, encerra a execução ou a suspende enquanto for cumprido. Se a mediação não prospera, nada se perdeu: a execução segue, e o histórico da tentativa demonstra a boa-fé do credor.

Quarto passo: a penhora da própria unidade. Pedido fundado no art. 835, § 1º, do CPC, na natureza propter rem e no art. 3º, IV, da Lei n. 8.009/1990. Averbação na matrícula (art. 844 do CPC). Se houver alienação fiduciária, penhora dos direitos aquisitivos e citação do credor fiduciário, com pedido subsidiário de penhora do imóvel, aguardando o Tema 1.266.

Quinto passo: a avaliação. Feita por oficial de justiça ou perito, sob supervisão do juízo de origem (art. 65, III, do Provimento). A avaliação define o preço mínimo e o limite do preço vil.

Sexto passo: a escolha do meio. O condomínio decide entre adjudicar (art. 876 do CPC) e promover a venda direta pela PNAJ (art. 70 do Provimento). Na maior parte dos casos, a venda direta será a melhor opção. O condomínio requer ao juízo, sugere prazo, preço mínimo e condições, e informa se venderá por conta própria ou com corretor.

Sétimo passo: o checklist do Anexo I. Antes de o bem entrar na plataforma, é preciso juntar fotografias nítidas e coloridas, certidão de matrícula atualizada e

cópia pesquisável do processo ou das peças essenciais (art. 67). O bem que não atende ao checklist não é recebido (art. 67, § 1º). Na prática, quem instrui isso é o advogado do exequente. Quem já tem o cadastro em dia faz em um dia.

Oitavo passo: a divulgação e as propostas. A oferta fica na PNAJ, com publicidade nacional e busca por localização, tipo de bem e faixa de valor (art. 69). As propostas chegam pela plataforma, com identificação do proponente e rastreabilidade (art. 73). O juízo autoriza ou não a venda na própria plataforma (art. 73, parágrafo único).

Nono passo: a formalização. Autorizada a venda, a plataforma gera o termo, a carta de alienação e o mandado de imissão na posse (art. 74). O pagamento é feito por meio seguro e só depois disso o valor vai ao exequente (art. 73, V).

Décimo passo: se a venda direta não acontecer no prazo, leilão pela PNAJ, com a Central de Alienações e o magistrado de sessão (arts. 68 e 74, § 1º).

Décimo primeiro passo: o dinheiro. O preço paga o crédito condominial, com sub-rogação dos débitos propter rem (art. 908, § 1º, do CPC). O saldo, se houver, vai ao executado ou aos demais credores, conforme a ordem de preferência.

5. Avaliação crítica: facilidades, agilidade e rapidez

A leitura que se faz aqui é positiva. Não por otimismo, mas porque a norma ataca justamente os pontos que travavam a execução condominial.

5.1 Facilidades

A primeira facilidade é a plataforma única. Hoje cada tribunal tem seu portal, cada leiloeiro tem seu site e cada edital tem seu formato. A PNAJ padroniza tudo. Editais, autos e certidões saem do sistema (art. 64, § 2º). Menos texto escrito à mão significa menos erro e menos nulidade.

A segunda é o checklist. Parece burocracia. É o contrário. O Anexo I obriga o exequente a organizar o processo antes da venda. Foto, matrícula e cópia pesquisável. Um bem bem apresentado vende. Um bem mal apresentado fica encalhado em três leilões.

A terceira é a publicidade nacional. O apartamento de São Paulo passa a ser visto por investidor de qualquer estado, com filtro por valor e localização (art. 69). Mais interessados, melhor preço, menos tempo.

A quarta é a pesquisa patrimonial compartilhada. O art. 16, X, permite reaproveitar pesquisas feitas em outros processos. O condomínio não precisará repetir Sisbajud, Renajud e Infojud que outro juízo já fez contra o mesmo devedor.

5.2 Agilidade

A agilidade vem da presença do juiz no momento certo. O magistrado da Central acompanha o leilão, decide o incidente na sessão e assina o auto logo após o pagamento (art. 68). Na venda direta, o juízo autoriza a operação dentro da própria plataforma (art. 73, parágrafo único). Some a fila de conclusão para despacho.

Vem também da automação. Fluxos automatizados cuidam de atos ordinatórios, cálculos e minutas (art. 83). A inteligência artificial pode classificar e priorizar processos, identificar processos antigos e apoiar a pesquisa patrimonial (art. 86), sempre com supervisão humana (art. 85, § 1º).

E vem do Banco Nacional de Penhoras. Saber que o bem já está penhorado em outro juízo, e em que condições, evita diligência inútil e conflito de constrições (art. 92, II e V).

5.3 Rapidez

A rapidez está na preferência pela venda direta. O leilão exige edital com antecedência, duas datas, intervalo entre elas e todo o rito dos arts. 886 a 903 do CPC. A venda direta tem o prazo que o juiz fixar. Pode ser de trinta dias. Com a PNAJ dando publicidade e recebendo propostas, esse prazo deixa de ser fictício.

Está também no tratamento prioritário dos processos antigos (art. 55). As execuções condominiais com mais de cinco anos, que existem aos milhares, entram numa fila de atenção institucional, com mutirões e novas pesquisas patrimoniais.

E está no custo. Se o condomínio vende por conta própria, sem leiloeiro, não há sorteio nem comissão de leiloeiro (art. 72, § 4º). Se optar por corretor, a comissão de corretagem é fixada pelo juiz (art. 71). E há um detalhe que o síndico precisa saber: essa comissão, fixada pelo juiz, é sempre paga pelo comprador. Não sai do preço, não sai do crédito e não sai do caixa do condomínio. O condomínio recebe o valor da venda integral. O comprador, ao apresentar sua proposta, já sabe que arcará com a corretagem, e faz a conta antes de propor.

5.4 O que ainda depende de implementação

A crítica honesta registra quatro ressalvas. A Consolidação só entra em vigor em 16 de fevereiro de 2027, depois que o Provimento n. 256/2026 alongou a *vacatio* de trinta para 180 dias, sinal de que o próprio CNJ percebeu que os tribunais não estavam prontos. A PNAJ e o BNP só se tornam obrigatórios 120 dias depois da homologação pelo CNJ, que ainda não aconteceu (art. 118). Os Núcleos de Pesquisa Patrimonial dependem de regulamentação de cada tribunal, com prazo curto e vedação de reaproveitar estruturas já existentes

(art. 15, § 3º). E dois temas repetitivos que afetam diretamente o condomínio, o 1.266 e o 1.349, ainda aguardam julgamento.

Nenhuma dessas ressalvas tira o mérito da norma. Elas apenas indicam que o ganho será gradual. O condomínio que se preparar agora colhe primeiro.

6. O cadastro atualizado como primeira e principal recomendação

Tudo o que foi dito depende de uma coisa simples. Saber quem é o devedor, onde ele está e como está o imóvel. O Provimento fala em dados, em metadados, em interoperabilidade. Nada disso substitui o cadastro que o síndico deveria ter na gaveta, ou seja, o seu próprio banco de dados, organizado, seguro e atualizado.

O cadastro atualizado resolve, na prática, os seguintes problemas.

- A citação. Endereço, e-mail e celular corretos permitem citação eletrônica ou postal em semanas, e não em anos.
- O polo passivo. Saber se a unidade foi vendida, quem está na posse e quando o condomínio soube disso é o que o Tema 886 chama de ciência inequívoca. É cadastro.
- A mediação. Saber com quem se fala, qual a situação financeira declarada do condômino e qual o histórico de acordos anteriores permite chegar à sessão com proposta pronta.
- O credor fiduciário. Saber se a unidade está financiada, com qual banco e em que contrato, permite citar o fiduciário desde o início e evitar nulidade na penhora.
- A matrícula. O Anexo I exige certidão atualizada para o bem entrar na PNAJ. Quem acompanha a matrícula já sabe de penhoras anteriores, hipotecas e averbações.
- O locatário e o possuidor. Saber quem ocupa a unidade evita surpresa na imissão na posse e permite avisar o ocupante com antecedência.
- A lei de proteção de dados. O tratamento desses dados tem base legal no cumprimento de obrigação legal e no exercício regular de direitos (art. 7º, II e VI, da Lei n. 13.709/2018). Mas exige finalidade, segurança e atualização. Cadastro velho é dado incorreto, e dado incorreto viola a LGPD.

A recomendação é objetiva. A convenção ou o regimento interno devem prever o dever de o condômino comunicar a transferência da unidade, a mudança de endereço de correspondência e os dados do ocupante. O síndico deve manter a ficha de cada unidade com nome, CPF ou CNPJ, e-mail, telefone, endereço para intimação, situação de propriedade, existência de financiamento, nome do

credor fiduciário, contrato de locação e procurador. E deve atualizar isso a cada assembleia e a cada mudança de morador.

O dever de manter esse cadastro decorre do art. 1.348, II e V, do Código Civil, que atribui ao síndico a representação do condomínio e a diligência na conservação dos interesses comuns. Um condomínio que não sabe quem deve não consegue cobrar. E um condomínio que não consegue cobrar transfere a conta a quem paga.

7. Conclusão

O Provimento CN-CNJ n. 255/2026 não muda a lei. Muda o modo de aplicá-la. Reconhece que a execução é política pública, cria estrutura para localizar bens, abre uma plataforma única para vendê-los e devolve à alienação por iniciativa particular o lugar que o Código de Processo Civil sempre lhe reservou.

Para a execução de rateios condominiais, o ganho é concreto. O crédito é propter rem. A unidade que gerou a dívida pode ser penhorada, mesmo sendo bem de família. O condomínio pode adjudicá-la ou vendê-la por iniciativa própria, agora numa plataforma nacional, com edital automático, publicidade ampla, decisão do juiz dentro do sistema e formalização imediata. O leilão fica para depois, se precisar.

Antes da venda, porém, há um caminho que o condomínio precisa aprender a percorrer: a mediação. Ela não é sinal de fraqueza nem favor ao devedor. É a forma que a lei recomenda para conflitos entre pessoas que vão continuar convivendo. Cabe à assembleia assumir isso, aprovar critérios de parcelamento e dizer quem pode autorizar o acordo.

O entendimento do STJ já sustenta cada um desses passos. O que ainda pende, a penhora do imóvel com alienação fiduciária e a legitimidade concorrente do vendedor, não impede o uso das ferramentas. Apenas pede cautela na formulação dos pedidos.

Resta o dever de casa. Cadastro atualizado. É a primeira recomendação. É a principal. E é a mais barata. Sem ela, a melhor plataforma do mundo recebe um bem sem foto, sem matrícula e sem devedor localizado. Com ela, a execução condominial deixa de ser uma espera e passa a ser um procedimento.