

# **AS MODIFICAÇÕES DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E AS AÇÕES DE COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS**

## **Secional - São Paulo**

**Palestrante:**

**ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA MACEDO MARQUES**

Advogado militante na área Condominial; Pós-Graduando em Processo Civil pela PUC-SP; Especializado em Direito Imobiliário pelo UniFMU; Especializado em Processo Civil pela ESA/OAB/SP; Membro da Comissão de Direito Urbanístico da OAB/SP, Relator do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP, Conferencista da OAB/SP, AASP e do curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário na Faculdade 2 de Julho (Salvador) e Diretor de Ensino da Assosíndicos (Associação de Síndicos de Condomínios Residenciais e Comerciais do Estado de São Paulo) e Instrutor do Instituto Pró-Síndico (Treinamentos), Coautor do Audiolivro: “Tudo o que você precisa ouvir sobre Locação” (Editora Saraiva) e Autor do livro “Legislação Condominial: aplicação prática”, Ed. Educamais, (prelo); Colunista do sites especializados “Sindiconet” e “Licitamais”, articulistas de vários meios de mídia como a o programa “Metrópole Imobiliário” da Rádio Metrópole FM (Salvador/Bahia); “Edifício Legal” da rádio CBN-RO e “A hora do povo” da rádio Capital-SP e do Programa “Dito e Feito” da Rádio Nacional (Rio de Janeiro/RJ), Comentarista do programa “Guia do Condomínio” da TV Cultura, Sócio-diretor da Alexandre Marques Sociedade de Advogados.

- NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS;
- COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DAS AÇÕES;
- VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA;
- A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL;
- TÍTULO EXECUTIVO, CERTEZA, EXIGIBILIDADE E LIQUIDEZ DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS.
- A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA;

- RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC;
- A EXTINÇÃO DA EXECUÇÃO;
- CONCLUSÃO.

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

Desenvolvimento do Novo CPC:

Para quem gosta de números:

- 15 audiências públicas;
- 13 Conferências Estaduais;
- 140 palestrantes para debater o tema com especialistas;
- 900 emendas pelos Deputados à Comissão Especial;
- 23.500 acessos, 282 sugestões, 143 comentários e 90 e-mails no portal e-Democracia sobre o tema;

A OAB integrou a Comissão convocada pelo Congresso, esteve presente em todas as audiências nos diversos Estados da Federação;

Criação pela Casa da Comissão Especial de Estudo do Anteprojeto do NCPC, dirigida por Estefania Viveiros que acompanhou tramitação do projeto na Câmara e no Senado;

## NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- **CONSTITUCIONALIZAÇÃO** do processo, lembrando que é o primeiro CPC inteiramente desenvolvido sob a égide do Estado Democrático de Direito (1939, Estado Novo e 1973, Regime Militar).
- Enfatiza os meios alternativos de solução de conflitos, principalmente mediação e arbitragem, esta como processo conciliatório, estimulando uma cultura do acordo.
- Objetivo precípua é resolver de vez a controvérsia subjacente à demanda. **INSTRUMENTALIDADE DAS FORMAS.**
- Combate a jurisprudência defensiva!

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Para postular é necessário **interesse e legitimidade** (condições da ação);
- **Mudança mentalidade** do legislador, pois, “**possibilidade jurídica do pedido**”, confunde-se muitas vezes com o **mérito** da causa, logo, **acertada a mudança!**
- **Esforço de todas as partes** envolvidas no processo, inclusive o Juiz, que este caminhe e tenha a **máxima utilidade e eficácia**. Agora, para que a ação seja extinta **por falta de condição essencial, considerada esse vício “grave”**, há que ser a **parte intimada para adequação, correção e emenda da inicial e querer-se inerte** ou não conseguir atender a determinação judicial.

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Exemplo: “*O Réu contesta a ação, alegando não ser parte legítima e indica terceira pessoa, há chance de correção do erro, com a emenda da inicial.*” Logo, sendo sanável o vício da condição da ação.

- O atual CPC ('73), não permite esse “correção”.

- Características mais marcantes:

*AUTOCOMPOSIÇÃO, CONCILIAÇÃO, NEGÓCIO JURÍDICO  
PROCESSUAL. AMPLA DEFESA E  
CONTRADITÓRIO!*

- O legislador nos artigos 190 e 191 deixou clara a “vocaçãõ” do Código a **autocomposição e conciliação permitidas às partes**, que obriga a elas e **ao próprio julgador** (será visto mais adiante)

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Dever de lealdade, veracidade e operacionalidade do processo.
- Inclusive MP, magistratura, auxiliares, pois diz o texto legal (Art. 77): partes, procuradores e todos os que participarem do processo.
- Exemplo de inovação, inciso V do Art. 77 que determina como dever: “declinar, no primeiro momento que lhes couber falar nos autos, o endereço residencial ou profissional onde receberão intimações, atualizando essa informação sempre que ocorrer qualquer modificação temporária ou definitiva;”
- Isso demonstra a preocupação do legislador em uma maior agilidade na prestação jurisdicional.
- Penalização: multa de até 20% valor da causa, além de outras penalização cumulativas e responsabilização civil, criminal, por ato atentatório a justiça (§2º Art. 77).



# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Mudanças na **Citação e Intimação**. A primeira, como regra geral, **será feita por carta; Oficial de Justiça apenas nos casos previstos na lei ou situações excepcionais**, assim fundamentadas e requeridas. (Arts. 238 e s.s.);
- **Intimações poderão ser feitas por e-mail** (médias e grandes empresas, fundações, órgãos públicos e paraestatais), **pelo próprio Advogado que comprovará** nos autos a efetivação do ato. (Arts. 269 e 270 NCPC);
- **IMPORTANTE**: **Citação** poderá ser em entregue a **funcionário do Condomínio, na portaria** (§4º do Art. 248 CPC), veremos mais a frente!

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Honorários de sucumbência, serão devidos nas reconvenções, cumprimento de sentenças (definitivo ou provisórios), na execução (resistida ou não) e nos recursos, princípio da causalidade, será condenada a parte que deu causa ao processo, sem justo motivo, ainda que de boa-fé.

**Natureza alimentar** dos honorários, definida!

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Prazos Processuais:
- Correrão em dias úteis em h/c, exceção tramitação eletrônica; (Art. 212 e 213)
- Suspensão da tramitação dos feitos em “suspensão da atividade jurisdicional”, CNJ e CF (45/2004) judiciário não tem férias! (Art. 214);
- Prazos Processuais x Prazos Materiais (Prescrição e Decadência, diferença contagem).

## NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Prazos Processuais:
- Exemplo prático contagem:
- CPC atual: “Pzo 5 dias, início contagem=**quinta-feira**, na prática, apenas **2 dias úteis para providências** do Advogado!”
- Novo CPC: “o mesmo exemplo, **cinco dias úteis!**”;
- Mais de um Réu, somente contará o **prazo sucessivo** se assistidos por **advogados diferentes em ENDEREÇOS DIFERENTES!**

## NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

### • Nulidades, alguns aspectos:

**Princípio da Instrumentalidade das Formas:** Processo é instrumento, não um fim em si mesmo. Daí o aproveitamento dos atos processuais, combatendo, principalmente a jurisprudência defensiva!

**DEVER** do Juiz de corrigir os vícios do processo está bem acentuado no NCPC. É um movimento em torno da ideia de que o processo deve caminhar em direção a sua função: RESOLVER O PROBLEMA DAS PARTES, RETRATADO NO MÉRITO. Retratado no Art. 277:

Art. 277. Quando a lei prescrever determinada forma, o juiz considerará válido o ato se, realizado de outro modo, lhe alcançar a finalidade.

## NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- **Nulidades:**

Mesmo no caso de ilegitimidade de partes, o juiz, mandará emendar a inicial para que se aproveite o processo (Art. 338) , indicando, inclusive, com precisão (Art. 321) o que deve ser corrigido.

Com o desaparecimento da nomeação a autoria, houve um ampliação da correção da legitimidade de parte, tudo com o intuito de aproveitar o processo.

# NOVO C.P.C., ASPECTOS GERAIS

- Art. 190. Versando o processo sobre direitos que admitam autocomposição, é lícito às partes plenamente capazes estipular mudanças no procedimento para ajustá-lo às especificidades da causa e convencionar sobre os seus ônus, poderes, faculdades e deveres processuais, antes ou durante o processo.
- Parágrafo único. De ofício ou a requerimento, o juiz controlará a validade das convenções previstas neste artigo, **recusando-lhes aplicação somente nos casos de nulidade ou de inserção abusiva** em contrato de adesão ou em que alguma parte se encontre em manifesta situação de vulnerabilidade.
- Art. 191. De comum acordo, o juiz e as partes podem fixar calendário para a prática dos atos processuais, quando for o caso.
- § 1º O calendário vincula as partes e o juiz, e os prazos nele previstos somente serão modificados em casos excepcionais, devidamente justificados.
- § 2º Dispensa-se a intimação das partes para a prática de ato processual ou a realização de audiência cujas datas tiverem sido designadas no calendário.

# COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DAS AÇÕES:

CPC de 1939, ações realizadas pela via executiva;

- Art. 298. Além das previstas em lei, serão processadas **pela forma executiva as ações: X** – do administrador, para **cobrar do co-proprietário de edifício de apartamentos a quota relativa às despesas gerais fixadas em orçamento;**

Lei 4591/64 (Lei Especial):

- Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio,...que lhe couber em rateio.
- § 1º omissis.
- § 2º Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competendo-lhe promover, ***por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.***



# COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DAS AÇÕES:

## CPC Atual:

- Art. 275. Observar-se-á o **procedimento sumário**: (Redação dada pela Lei nº 9.245, de 26.12.1995)
  - I – omissis;
  - II - nas causas, qualquer que seja o valor (Redação dada pela Lei nº 9.245, de 26.12.1995)
    - a) omissis;
    - b) de **cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio**; (Redação dada pela Lei nº 9.245, de 26.12.1995)
- **Prejuízo da Conversão de Rito do Sumário para o Ordinário!**
- **Condomínio não Agrava, por razões óbvias e os Juízes contam com isso, daí a conversão do Rito.**

# COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DAS AÇÕES:

Como se vê, houve um retrocesso ao antigo procedimento de cobrança dos débitos condominiais, voltando a figurar como dívida executável diretamente, nada mais justo, necessário e temporal. Acertou bem o legislador.

Mudanças jurisprudenciais em relação as ações de cobrança:

Prescrição do débito: De 20 para 10 e, depois, 5 anos!

20 anos = C.C. 1916 (Art. 179 C.C. 1916)

10 anos = C.C. 2003 (Art. 205 C.C. 2003)

05 anos = Julgado Min. Nancy Andrigui S.T.J. (24/08/2011, REsp Nº 1.139.030 - RJ (2009/0086844-6), 3ª Turma)

# COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DAS AÇÕES:

## Evolução da Jurisprudência sobre o tema:

Ação Proposta exclusivamente pelo **Rito Sumário**, hoje, aceita-se a **conversão para o Rito Ordinário** a pretexto de uma pretensa agilidade de tramitação.

**Cumprimento da sentença:** Atual CPC já se deu em fase apartada e, agora, se dá de forma **sincrética**, após as inúmeras reformas, justamente em um tentativa de dar **maior efetividade na satisfação do crédito** do Exequente.

**Adjudicação:** Até hoje a questão é polêmica, porém, já bem mais aceita a corrente jurisprudencial de que o **condomínio pode adjudicar em nome próprio**.

# COBRANÇA DE DÉBITOS CONDOMINIAIS, HISTÓRICO E EVOLUÇÃO DAS AÇÕES:

## Evolução da Jurisprudência sobre o tema:

**Legitimidade Passiva: Antes:** O titular da obrigação constante da matrícula imobiliária e/ou quem o sucedesse ainda que através de compromisso particular não levado a registro; **Hoje:** além destes, quem denota “a aparência” da titularidade e seja de conhecimento do Condomínio, nesse sentido, **decisão do Resp. de 08/04/2015 do STJ:**

RECURSO ESPECIAL Nº 1.345.331 - RS (2012/0199276-4)

PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. ART. 543-C DO CPC. CONDOMÍNIO. **DESPESAS COMUNS. AÇÃO DE COBRANÇA. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO LEVADO A REGISTRO. LEGITIMIDADE PASSIVA. PROMITENTE VENDEDOR OU PROMISSÁRIO COMPRADOR. PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. IMISSÃO NA POSSE. CIÊNCIA INEQUÍVOCA.**

## VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

O novo CPC, **entrará em vigor**, salvo alguma outra circunstância **em 16/03/2016**, ou seja, exatamente, **um ano após a sua publicação**, como consta da própria lei:

### *“LIVRO COMPLEMENTAR DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS*

• *Art. 1.045. Este Código entra em vigor após decorrido **1 (um) ano da data de sua publicação oficial.**”*

Aplicabilidade da norma no tempo e no espaço.

## VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

Determina a **Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro**:

- Art. 6º **A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada. (Redação dada pela Lei nº 3.238, de 1957)**
- § 1º **Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)**
- § 2º **Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por êle, possa exercer, como aqueles cujo comêço do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)**
- § 3º **Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)**

## VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

Luis Fux, elencou de forma didática as diversas situações jurídicas geradas pela incidência da lei nova aos processos **pendentes**, lembrando que o atual Ministro do STF, foi um dos idealizadores do Projeto inicial do Novo CPC encaminhado ao Senado da República em 2010, ora transcrevemos:

1. A lei processual tem efeito imediato e geral, aplicando-se aos processos pendentes; respeitados os direitos subjetivo-processuais adquiridos, o ato jurídico perfeito, seus efeitos já produzidos ou a se produzir sob a égide da nova lei, bem como a coisa julgada;

## VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

2. As condições da ação regem-se pela lei vigente à data de propositura;
3. A resposta do réu, bem como seus efeitos, rege-se pela lei vigente na data do surgimento do ônus da defesa pela citação, que torna a coisa julgada.
4. A revelia, bem como os efeitos, regulam-se pela lei vigente na data do escoar do prazo da resposta;
5. A prova do fato ou do ato quando ad solemnitatem, rege-se pela lei vigente na época da perectibilidade deles, regulando-se a prova dos demais atos pela lei vigente na data da admissão da produção do elemento da convicção conforme o preceito mais favorável à parte beneficiada pela prova;



## VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

6. A lei processual aplica-se aos procedimentos em curso, impondo ou suprimindo atos ainda não praticados, desde que compatível com o rito seguido desde o início da relação processual e eu não sacrifique os fins de justiça do processo;
7. A lei vigente na data da sentença é a reguladora dos efeitos e dos requisitos da admissibilidade dos recursos;
8. A execução e seus pressupostos regem-se pela lei vigente na data da propositura da demanda, aplicando-se o preceito número seis aos efeitos e de procedimentos executórios em geral;

## VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

9. Os meios executivos de coerção e de sub-rogação regem-se pela lei vigente na data de incidência deles, regulando-se a penhora, quanto aos seus efeitos e objeto, pela lei em vigor no momento em que surge o direito à penhorabilidade, com o decurso do prazo para pagamento judicial; Em geral o problema da eficácia temporal da lei tem solução uniforme respeitado seu prazo de *vacatio legis*, terá aplicação imediata e geral, respeitados, os direitos adquiridos o ato jurídico perfeito e a coisa julgada.

10. Os embargos e seus requisitos de admissibilidade regem-se pela vigente na data de seu oferecimento;

11. O processo cautelar, respeitado o cânone maior da irretroatividade, rege-se pela lei mais favorável à conjuração do *periculum in mora* quer em defesa do interesse das partes, quer em defesa da própria jurisdição.

# VIGÊNCIA E APLICABILIDADE DA NORMA:

## RESUMIDAMENTE:

Quando da vigência do novo Código de Processo Civil, as **novas regras atingirão apenas os atos a serem praticados, os já deferidos e realizados, permanecem sobre a regra do atual CPC.**

Da mesma forma, eventual audiência, procedimentos e a sentença será proferido em consonância com as novas regras, se já não realizadas e, por fim, os **Recursos propostos pelo regramento antigo, atual em vigor, serão julgados de acordo com as novas regras.**

Porém, as provas deferidas e produzidas sob a égide do atual código, serão mantidas e apreciadas sob a luz das novas regras.

## A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

A cobrança do débito condominial pela via executiva é uma adequação, uma adaptação, uma resposta a uma tendência dos Tribunais, mormente depois do julgado da Ministra Nancy Andrigui, já mencionado.

A julgadora ensinou:

*“Assim, na linha dessa perspectiva hermenêutica, o art. 206, §5º, I, do CC/02 incide nas hipóteses de obrigações líquidas – independentemente do fato jurídico que deu origem à relação obrigacional –, definidas em instrumento público ou particular.*

## A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

Dessa forma, tendo em vista que a pretensão de cobrança do débito condominial é lastreada em documentos aplica-se o prazo prescricional de 5 anos, conforme estabelece o art. 206, § 5º, I do CC/02.

Isso porque apenas quando o condomínio define o valor das cotas condominiais, à luz da convenção (art. 1.333 e 1.334 do CC/02) e das deliberações das assembleias (art. 1.350 e 1.341 do CC/02), é que o crédito passa a ser líquido, tendo o condômino todos os elementos necessários para cumprir a obrigação a ele imposta.

Corroborando com essa idéia, Arnaldo Rizzardo (Condomínio edilício e incorporação imobiliária . Rio de Janeiro : Forense, 2011, p. 131) afirma:

## A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

“No tocante à ação de cobrança das despesas, pensa-se que incide a regra do artigo 206, § 5º, I do Código Civil, prevendo a prescrição em cinco anos para a “pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”.

Realmente, as dívidas decorrentes de despesas condominiais estão lastreadas em documentos, pois correspondem a compras de mercadorias, ao pagamento de empregados e prestadores de serviço, e de toda sorte de despesas havidas no edifício. Ademais encontra amparo na convenção e em assembleias e, são calculadas em função da quantidade de condôminos existentes, já que divididas entre todos, em função da área de titularidade de cada um. A pretensão de cobrança das cotas condominiais prescreve, portanto, em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela condominial.

## A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

“Definido o prazo prescricional, falta analisar se, na hipótese, houve a prescrição da pretensão do condomínio. Constata-se, da análise dos autos, que a cota condominial mais antiga cobrada pelo recorrido refere-se a junho de 2001 (e-STJ fl. 2).

Considerando o prazo vintenário previsto pelo CC/16, bem como a regra de transição do art. 2.028 do CC/02, o prazo prescricional aplicável na espécie é o do art. 206, § 5º, I do CC/02, iniciando-se a contagem do novo prazo prescricional – em relação às parcelas cujo inadimplemento ocorreu antes da vigência do atual Código Civil – a partir da vigência do CC/02.

## A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

“Observa-se, contudo, que a ação de cobrança foi ajuizada em 19.12.03 (e-STJ fl. 02) e o recorrente somente foi intimado em 15.04.2008 (e-STJ fl. 133), tendo transcorrido entre a entrada em vigor do novo código civil e a citação lapso temporal superior a 5 anos.

Cumprе ressaltar que a jurisprudência do STJ é pacífica no sentido de que, nos termos do art. 219, § 1º, do CPC, a citação válida interrompe a prescrição, que “retroagirá à data de propositura da ação” quando a demora na citação do executado se deve a outros fatores, e não à desídia do credor. Nesse sentido: AgRg na MC 17.261/AP, 3ª Turma, de minha relatoria, DJe 12/11/2010; EREsp 620.218/GO, 2º Seção, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 11/10/2007.



## A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

Assim, para a solução da controvérsia é imprescindível descobrir se a demora na citação ocorreu por motivos inerentes ao mecanismo da justiça ou em virtude da omissão/inércia do autor.

Contudo, a apreciação da referida questão demanda a análise do conjunto fático-probatório, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ. Dessa forma, os autos devem retornar à origem para essa finalidade. **Forte nessas razões, DOU PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso especial, para alterar a regra de incidência da prescrição nos termos expostos no voto e, conseqüentemente, determinar a remessa dos autos ao TJ/RJ para que verifique a ocorrência de eventual prescrição.

# A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

Com base nesse entendimento, **INSTANTANEAMENTE**, nosso **Tribunal Bandeirante** passou a julgar desta forma a prescrição do débito condominial:

*4000811-62.2013.8.26.0477      Apelação / Despesas Condominiais*

*Relator(a): Jairo Oliveira Junior*

*Órgão julgador: 12ª Câmara Extraordinária de Direito Privado*

*Data do julgamento: 08/05/2015*

*Ementa: DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de cobrança. Prescrição. Inteligência do artigo 206, §5º, I, do Código Civil. Pagamentos comprovados que devem ser abatidos da dívida. Apelação provida em parte.*

# A EXECUÇÃO COMO ADEQUAÇÃO A UMA TENDÊNCIA JURISPRUDENCIAL:

Fundamentou o voto o Desembargador:

*“Para a ação de cobrança de despesas de condomínio o prazo de prescrição é de cinco anos, de acordo com o art. 206, § 5º, inciso I, do Código Civil de 2002.*

*Confira-se o Recurso Especial 1.139.030/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, 3ª turma, 18.8.2011:*

*“Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.029 do CC/02.”:*

# TÍTULO EXECUTIVO, CERTEZA, EXIGIBILIDADE E LIQUIDEZ DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS.

Segundo texto reproduzido, a própria Ministra em seu Acórdão, assevera que a dívida condominial passa a se equiparar aos demais documentos que contém uma obrigação característica dos títulos executivos extrajudiciais, quais sejam:

## CERTEZA, LIQUIDEZ e EXIGIBILIDADE

Certeza = definição de sujeito, natureza e objeto da relação jurídica sobre a qual incidirá a execução.

Liquidez = mensuração definida, indicação da extensão, volume, medida, enfim, grandeza de tamanho, ser exigível mediante simples cálculo aritmético = *quantum debeatur*.

# TÍTULO EXECUTIVO, CERTEZA, EXIGIBILIDADE E LIQUIDEZ DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS.

**Exigibilidade** = Prova de que se verificou a condição ou ocorreu o termo que habilita a exigência do cumprimento da obrigação.

Nesse sentido do NCPC:

- Art. 786. **A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível** consubstanciada em título executivo.
- *Parágrafo único. A necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título.*

# TÍTULO EXECUTIVO, CERTEZA, EXIGIBILIDADE E LIQUIDEZ DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS.

Título Executivo Extrajudicial, prescinde de prévia ação de conhecimento, por possuir eficácia executiva, possuem regime jurídico distinto, principalmente em relação a defesa do executado.

A doutrina e jurisprudência atual aceitam outros documentos, não contidos expressamente no rol do artigo 585 do CPC, como executivos, se contiverem tais características.

O inciso X do Art. 784 do NCPC, expressamente inclui no rol dos títulos executivos o documento que comprova o crédito referente às contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, previstas em Convenção de Condomínio ou aprovadas em Assembleia, sepultando antiga discussão na doutrina e jurisprudência sobre o tema.

## TÍTULO EXECUTIVO, CERTEZA, EXIGIBILIDADE E LIQUIDEZ DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS.

Interessante considerar que a **cobrança pela via executiva**, a princípio e, em estrita interpretação da norma, **só se dará, dos débitos relativos ao CONDOMÍNIO EDILÍCIO**, isso, por força de suas convenções e assembleias. O que leva a crer, por raciocínio lógico, que os **condomínios de fato, informais, de loteamento, etc.**, não serão beneficiados com tal procedimento, devendo o advogado, optar pelo **PROCEDIMENTO COMUM**, regido pelo Código (Arts. 318 e ss).

## A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA;

A seguir, vamos sugerir um “Modelo” de inicial de cobrança de débito condominial pela via executiva, em conformidade com as exigências e possibilidades do NCPC, obviamente que se trata de um modelo para ser utilizado com parâmetro inicial pelo Advogado, não tendo a presunção de ser definitivo ou sobrepor a boa técnica processual e profissional dos colegas.

Lembramos que aplica-se a inicial Executiva, subsidiariamente, as regras do Procedimento Comum do novo Código (§ único, Art. 318 NCPC).



# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**Endereçamento:** (Inciso I, Art. 319 NCPC).

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA \_\_\_\_\_ VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP.

**Qualificação das partes e Endereços:** (Inciso II, Art. 319  
NCPC).

**CONDOMÍNIO EDILÍCIO MUNDO**

**PERFEITO**, ente ficto de direito privado, localizado nesta Capital à  
Rua da Perfeição, 100, Jardim Felicidade, São Paulo, inscrito no  
CNPJ/MF sob o n. 12.345.678/0001-10, **por seu Síndico (Art. 75, XI  
CPC)**, eleito na **Assembleia Geral Ordinária de 01/04/2015**  
**(Documento 1)**, (...)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

## Observação:

**Dispensa-se o informe de e-mail do Condomínio**, como Autor, para o efeitos de citação e intimação, conforme preceituado no **Art. 246, §1º do CPC**, por não se encaixar a classificação do Condomínio Edifício a nenhuma das descrições do parágrafo primeiro do Artigo, **por se tratar de ente ficto de direito privado**:

Art. 246. A citação será feita:

V - por meio eletrônico, conforme regulado em lei.

§ 1º Com exceção das microempresas e das empresas de pequeno porte, as empresas públicas e privadas são obrigadas a manter cadastro nos sistemas de processo em autos eletrônicos, para efeito de recebimento de citações e intimações, as quais serão efetuadas preferencialmente por esse meio.

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**Qualificação das partes e Endereços:** (Inciso II, Art. 319 NCPC).

(...) Sr. **FULANO DE TAL**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade Rg nº 123.456 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 12.345.678-10, residente e domiciliado nesta Capital à Rua da Perfeição, 100, apto. 11, Jardim Felicidade, São Paulo, vem, respeitosamente por seus advogados (documento 2), à presença de Vossa Excelência, aforar, em face de **CICRANO**, brasileiro, casado, autônomo, portador do RG nº 1X.XXX.XXX SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 1XX.0XX.XXX-XX, **de endereço eletrônico desconhecido pelo Exequente**, residente e domiciliado nesta Capital à Rua da Perfeição, 100, apto. 74, Jardim Felicidade, São Paulo), a competente: (...)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

Qualificação das partes e Endereços: (Inciso II, Art. 319 NCPC).

**Dispensado o atendimento a regra de informar o endereço eletrônico do Executado**, nesta caso, admissível, conforme previsão expressa do §2º do Artigo 319 do CPC:

Art. 319. A petição inicial indicará:

II - ...o endereço eletrônico, o domicílio e a residência do autor e do réu;

§ 2º A petição inicial não será indeferida se, a despeito da falta de informações a que se refere o inciso II, for possível a citação do réu.

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

Tipo de Execução que pretende, fato e os fundamentos jurídicos do pedido: (Inciso III, Art. 319 e II, “a”, Art. 798 do NCPC).

A execução em comento **dispensa** a “**indicação do Tipo de Execução, pois, só há um meio que se aplica a ela, é a “EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA”**”, com fulcro no **Art. 824 e s.s. do NCPC.**

**(continuando...)**

**EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA (II, Art. 798 CPC)**

*o que faz com supedâneo nos artigos 783; 784, X; 786; 789; 824; 831 e seguintes do Código de Processo Civil, expondo e requerendo o quanto segue:*

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**(continuando...)**

**(atendimento ao III, Art. 319 CPC)**

O exequente é credor da importância de R\$23.274,13 (vinte e três mil, duzentos e catorze reais e treze centavos) devida pelo executado a título de despesas condominiais em atraso do período de 01/03/2010 a 01/05/2015, conforme planilha de débito atualizada (Documento 2), composta do valor original da cota condominial mês-a-mês, multa de 2%, juros de 1% ao mês e atualização monetária, tudo em conformidade com a Convenção Condominial (Documento 3, fls. 14) e o preceituado no parágrafo primeiro do Art. 1336 do Código Civil. **(continua...)**

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

*(continuando...)*

*Tais despesa foram aprovadas na forma de previsão orçamentária nas assembleias Gerais Ordinárias realizadas em 01/02/2010, 03/03/2012 e 02/02/2015 (documentos 3, 4 e 5), ratificadas e aprovadas em sua destinação na forma de “prestação de contas”, nas assembleias gerais ordinárias de 03/03/2012 e 02/02/2015, sendo certo que as despesas relativas ao período de 01/02/2015 em diante, serão objeto de assembleia futura, quando do término do exercício fiscal correspondente.*

*As citadas reuniões assembleares, fixaram a data de vencimento em todo dia 05 . (continua...)*

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando...)

...de cada mês, **e, especificou ainda o valor de cada cota condominial de acordo com a fração ideal de cada unidade**, como se lê *das atas acostadas* de todas as informações ficou ciente o Executado, pois, em que pese impedido de deliberar sobre as matérias nas assembleias por estar inadimplente (III, Art. 1.335 C.C.), esteve presente e assinou a lista de presença anexa ao livro de atas.

## **Da Legitimidade de Parte:**

O ora Executado é parte legítima para responder pela presente obrigação, **face sua titularidade em relação ao apartamento 74 do Condomínio Exequente (continua)**



# A INICIAL DE EXECUÇÃO

## INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

*(continuando...)...conforme consta da matrícula imobiliária cuja certidão foi emitida pelo 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Registro nº 123.456, Livro de Registro nº 2, Ficha 1, AV. 2R, que comprova o imóvel ter sido adquirido pelo Exequente em 01/08/1999, não constando nenhum ônus ou gravame real.*

*Trata-se, portanto, de título extrajudicial de obrigação (CPC. art. 784, X), CONSUBSTANCIADO pela Convenção do Condomínio, devidamente registrada em Cartório, que é, em última análise ato-regra que a todos obriga, atas que pormenorizam os valores devidos e fixam a data de vencimento e é a obrigação incerta como título executivo extrajudicial pelo Código de Processo Civil, logo...(continua)*

## A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**(continuando...)**... trata-se de obrigação certa, líquida e exigível (CPC, art. 783). A presente execução decorre da ausência de pagamentos, pelo executado, de 63 parcelas mensais de cotas condominiais, cujo demonstrativo do débito, de acordo com o art. 798, I, “b” e parágrafo único, do CPC, segue anexo à presente execução (Documento 5).

A par dos esforços do credor, que, sem sucesso, tentou amigavelmente receber o valor que lhe é devido, conforme cópia das cartas de cobrança anexas e protocolos de entrega correspondente, nega-se o devedor a saldar o débito, obrigando-o a socorrer-se do Poder Judiciário, o que faz por intermédio da presente ação de execução. **(continua)**

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando...)

**DIREITO:**

*Insta consignar que a competência da presente Execução para tramitar perante este Foro, está prevista na segunda parte do inciso I do Art. 781 do CPC. (a execução poderá ser proposta no foro ....de situação dos bens a ela sujeitos;)*

*De acordo com os artigos 783; 784, X; 786; 789; 798; 824; 831 e seguintes do Código de Processo Civil, **reveste-se a obrigação inadimplida das características do título executivo extrajudicial** e, como tal, deve ser processada e submeter o devedor a expropriação de seu patrimônio...(continua)*

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**(continuando...)** ...como última consequência, se o caso; **daí a opção do Exequente por esta via em detrimento do Procedimento Comum.**

Por se tratar de ação que contempla em seu objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, deverão estas serem incluídas no pedido e na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las, conforme regra do **Artigo 323 do Código de Processo Civil**, de aplicabilidade validade nas ações de Execução pelo STJ (2ª T, Resp 31.164-Rj, 20.11.2005, Rel. Min. Hélio Mosimann, DJU 04.12.2005, p. 42.100).

**(continua)**

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando...)

A origem da obrigação está ligada ao direito material nos artigos 1.245, 1.333, 1.334, I e IV e 1.336, I todos do Código Civil, revestida a obrigação do caráter “propter rem”.

O dever do síndico, representante legal do Condomínio de cobrar pelo débito, está elencado no inciso VII do Art. 1348 do Código Civil.

(Continua)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando...) (Atendimento ao inciso IV, Art. 319 CPC)

## CITAÇÃO E PEDIDO:

Não restando outra via, é a presente para requerer digne-se Vossa Excelência de:

- a. Determinar seja citado o executado, por intermédio do Sr. Oficial de Justiça (Art. 247, V), com os permissos do art. 212 e seguintes do Código de Processo Civil (horário especial) e, em especial o previsto no §4º do Art. 248 do mesmo diploma legal; **(citação válida com entrega do mandado na portaria do Condomínio).**

(continua)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando)

*b. Que conste do Mandado de Citação a obrigação de pagar em 3 (três) dias (Art. 829 do CPC) a importância de R\$23.274,13 (vinte e três mil, duzentos e catorze reais e treze centavos) devida pelo executado a título de despesas condominiais em atraso do período de 01/03/2010 a 01/05/2015, conforme planilha de débito atualizada (Documento 2), composta do valor original da cota condominial mês-a-mês, multa de 2%, juros de 1% ao mês e atualização monetária, tudo em conformidade com a Convenção Condominial, e, honorários advocatícios de 10% (Art. 827 do CPC); (reduzidos pela metade se pagos no tríduo assinalado)*

(Continua...)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**(continuando)**

**b.1.** Incidência da regra do Art. 323 do CPC, sobre o débito cobrado, *ainda que dispensado o pedido formal;*

**b.2.** Para, **querendo, ofertar Embargos a Execução** nos termos da lei.

**c.** Deverá ainda constar do mandado de citação, a *ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado. (Art. 829, §1º) e eventual cônjuge, nos ditames do art. 842. (“Recaindo a penhora sobre bem imóvel ou direito real sobre imóvel, será intimado também o cônjuge do executado, salvo se forem casados em regime de separação absoluta de bens”.)*

**(continua)**



# A INICIAL DE EXECUÇÃO

## INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando)

d. Se o oficial de justiça não encontrar o executado, suspeitando de ocultação deverá proceder a citação por hora certa, conforme artigos 252 e 253 do CPC; Deverá ainda, arrestar-lhe tantos bens quantos bastem para garantir a execução, art. 830

CPC. (Art. 252. Quando, por 2 (duas) vezes, o oficial de justiça houver procurado o citando em seu domicílio ou residência sem o encontrar, deverá, havendo suspeita de ocultação, intimar qualquer pessoa da família ou, em sua falta, qualquer vizinho de que, no dia útil imediato, voltará a fim de efetuar a citação, na hora que designar. **Parágrafo único.** Nos **condomínios edilícios** ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a intimação a que se refere o caput feita a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência. **Art. 253.** No dia e na hora designados, o oficial de justiça, independentemente de novo despacho, comparecerá ao domicílio ou à residência do citando a fim de realizar a diligência. **Art. 830.** Se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrestar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução.)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando)

e. Que seja advertido o executado que, *aperfeiçoada a citação e transcorrido o prazo de pagamento, o arresto converter-se-á em penhora*, independentemente de termo. (§3º do Art. 830 CPC).

f. Se o Sr. Oficial de Justiça não localizar bens, o executado e/ou este também não o fizer; desde já, indica o Exequente, a penhora em dinheiro, que, deve ser procedida de forma “on line” e, se esta se mostrar *insuficiente ou inócua*, deverá ser complementada ou efetivada pela *penhora do próprio imóvel...* (continua)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando)

...cuja dívida é própria, como consta da matrícula imobiliária declinada (letra “c”, inciso II do Art. 798 do CPC – indicação de bem a penhora pelo Exequente).

g. **O deferimento da penhora do imóvel em detrimento de outros bens**, previsto na ordem de penhora elencada no **artigo 835** é plenamente possível de acordo com o previsto no **parágrafo primeiro do mesmo artigo**. (§ 1º É prioritária a penhora em dinheiro, podendo o juiz, nas demais hipóteses, alterar a ordem prevista no caput de acordo com as circunstâncias do caso concreto.)

(Continua)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(continuando)

h. **Efetivada a penhora “on-line” do imóvel**, nos ditames do Art. 838 do CPC, ou, se por qualquer razão inviável a prática do ato, **seja expedida certidão pela serventia para registro do ato de constrição pelo Exequente**, como consta do Art. 828 do mesmo diploma legal;

i. Que **seja ainda incluído o nome do Executado nos cadastros de inadimplentes**, por se tratar, a presente execução, do caráter definitivo nos termos da **Súmula 317 do STJ** (É definitiva a execução de título extrajudicial, ainda que pendente apelação contra sentença que julgue improcedentes os embargos) e em conformidade no disposto no **Art. 782, §3º do CPC**.

(A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes.)

(**Continua**)

# A INICIAL DE EXECUÇÃO

## INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

**PROVAS:** (Inciso VI, Art. 319 CPC)

*Pela natureza da ação (execução), protesta por provar o alegado por intermédio da ora juntada matrícula imobiliária expedida em prazo válido de 30 (trinta) dias, que comprova a titularidade do imóvel em relação ao executado, logo, o ônus do cumprimento da obrigação, cópia da convenção do condomínio, ata que elegeu o síndico, atas que aprovaram a previsão orçamentária e as contas do período, **planilha atualizada do débito**, com a incidência de juros de 1% ao mês, correção monetária pelo índice de correção do Tribunal de Justiça de São Paulo, multa de 2% ao mês, conforme legislação civil em vigor, **emprestando ao documento e a dívida certeza, exigibilidade e liquidez, conforme exigido pela lei.***

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

## PROVAS:

*Junta ainda, segundas vias dos boletos das cotas condominiais, vencidas mês a mês, todo dia 5 (cinco), ou seja, com data certa de cumprimento da obrigação e balancete mensal, por se tratar de procedimento novo, **ainda carecedor de praxe jurídica, conforme sugerido pelo e. Prof. Araken de Assis, na obra Manual da Execução, Editora RT, 16ª Edição, pp. 207 e 208.***

*Além destas provas, **todas as outras facultadas na dicção do Art. 369 do Código de Processo Civil**, além de outras que Vossa Excelência por bem determinar no curso da ação, **ainda que sujeitas a regra do § 1º do Art. 373 do mesmo diploma legal. (distribuição do ônus da prova).***

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

## VALOR DA CAUSA: (Inciso V do Art. 319 CPC)

Atribui-se à presente Execução o valor de R\$ 23.274,13 (vinte e três mil, duzentos e catorze reais e treze centavos), conforme previsão do **inciso I do Artigo 259 do CPC**. (Art. 259. O valor da causa constará sempre da petição inicial e será: **I – na ação de cobrança de dívida, a soma monetariamente corrigida do principal, dos juros de mora vencidos e de outras penalidades, se houver, até a data de propositura da ação;**)

## AUDIÊNCIA DE TENTATIVA DE CONCILIAÇÃO: (Inciso VII do Art. 319 CPC)

Desde já, manifesta-se o Exequente no sentido de que **não tem interesse na realização de audiência** de tentativa de **conciliação nos termos dos Artigos 319, VII e 772, I**, ambos do CPC.

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

(Inciso II do Art. 319 CPC)

## ENDEREÇO DE CITAÇÃO E INTIMAÇÃO DO PATRONO:

Atendendo a determinação do Código de Processo Civil informa o patrono que seu endereço para recebimento de citação e intimação é: Rua João Carlos Carlinhos, 32, Cjs. 123/124, Luzíadas, nesta Capital, São Paulo, CEP 00000-000, telefone: 11 1234-5678 e, ainda para efeito das **citações e intimações realizadas de forma eletrônicas (Arts. 246, V, §1º e 270)**, seu endereço é: [beltranodasilva@beltranosadvogados.com.br](mailto:beltranodasilva@beltranosadvogados.com.br).



**A INICIAL DE EXECUÇÃO  
INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:**

*Termos em que,  
Pede Deferimento!*

*São Paulo, XX de Maio de 2015.*

*Beltrano da Silva  
OAB/SP XXX.XXX  
Assinado eletronicamente*

*Rua João Carlos Carlinhos, 32, Cjs. 123/124, Luzíadas, nesta Capital,*

*São Paulo, CEP 00000-000, telefone: 11 1234-5678*

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

*Rol de Documentos:*

*Documento 1:*

*Procuração*

*Documento 2:*

*Ata de eleição do Síndico*

*Documento 3:*

*Convenção do Condomínio*

*Documento 3:*

*Atas que aprovaram as despesas e as previsões orçamentárias*

*Documento 4:*

*Matrícula Imobiliária com data de expedição válida*

*Documento 5:*

*Planilha atualizada do débito*

# A INICIAL DE EXECUÇÃO INSTRUMENTALIZAÇÃO DA NORMA:

*Rol de Documentos:*

*Documento 6:*

*Balancete Contábil*

*Documento 7:*

*2ªs Vias dos Boletos bancários das cotas condominiais*

*Documento 8:*

*Guia de Custas Processuais*

*Documento 9:*

*Contra-Fé ao Executado*

## RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

*O novel Código dos Ritos, mantém a praxe da defesa do Executado, pautada nos Embargos a Execução (equivalente a Contestação da ação de Procedimento Comum) e mesmo na Exceção de Pré-Executividade, porém, lembramos que em sede de Apelação e até de Mandado de Segurança algumas regras mudaram.*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

Art. 914. O executado, *independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá se opor à execução por meio de embargos.*

§ 1º Os embargos à execução *serão distribuídos por dependência, autuados em apartado e instruídos com cópias das peças processuais relevantes, que poderão ser declaradas autênticas pelo próprio advogado, sob sua responsabilidade pessoal.*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

Art. 915. Os embargos serão oferecidos no **prazo de 15 (quinze) dias, contado, conforme o caso, na forma do art. 231.**

§ 1º ...**mais de um executado, o prazo para cada um deles embargar conta-se a partir da juntada do respectivo comprovante da citação...**

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

Art. 916. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o **depósito de trinta por cento do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.**

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

§ 2º **Enquanto não apreciado o requerimento, o executado terá de depositar as parcelas vincendas**, facultado ao exequente seu levantamento.

§ 3º Deferida a proposta, **o exequente levantará a quantia depositada, e serão suspensos os atos executivos**.

§ 4º **Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora**.



# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

§ 2º **Enquanto não apreciado o requerimento, o executado terá de depositar as parcelas vincendas**, facultado ao exequente seu levantamento.

§ 3º Deferida a proposta, **o exequente levantará a quantia depositada, e serão suspensos os atos executivos**.

§ 4º **Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora**.

§ 6º **A opção pelo parcelamento de que trata este artigo importa renúncia ao direito de opor embargos**;

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*Art. 917. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar:*

*I - inexecuibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação;*

*II - penhora incorreta ou avaliação errônea;*

*III - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções;*

*IV - retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa;*

*V - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução;*

*VI - qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

§ 1º A incorreção da penhora ou da avaliação poderá ser impugnada por simples petição, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da ciência do ato.

§ 2º Há excesso de execução quando:

I - o exequente pleiteia quantia superior à do título;

II - ela recai sobre coisa diversa daquela declarada no título;

III - ela se processa de modo diferente do que foi determinado no título;

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*IV - o exequente, sem cumprir a prestação que lhe corresponde, exige o adimplemento da prestação do executado;*

*V - o exequente não prova que a condição se realizou.*

*§ 3º Quando alegar que o exequente, em excesso de execução, pleiteia quantia superior à do título, o embargante declarará na petição inicial o valor que entende correto, apresentando demonstrativo discriminado e atualizado de seu cálculo.*

*§ 4º Não apontado o valor correto ou não apresentado o demonstrativo, os embargos à execução:*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*I - serão liminarmente rejeitados, sem resolução de mérito, se o excesso de execução for o seu único fundamento;*

*II - serão processados, se houver outro fundamento, mas o juiz não examinará a alegação de excesso de execução.*

*Art. 918. O juiz rejeitará liminarmente os embargos:*

*I - quando intempestivos;*

*II - nos casos de indeferimento da petição inicial e de improcedência liminar do pedido;*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*III - manifestamente protelatórios.*

*Parágrafo único. Considera-se conduta atentatória à dignidade da justiça o oferecimento de embargos manifestamente protelatórios.*

*Art. 919. Os embargos à execução não terão efeito suspensivo.*

*§ 1º O juiz poderá, a requerimento do embargante, atribuir efeito suspensivo aos embargos quando verificados os requisitos para a concessão da tutela provisória e desde que a execução já esteja garantida por penhora, depósito ou caução suficientes.*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*§ 2º Cessando as circunstâncias que a motivaram, a decisão relativa aos efeitos dos embargos poderá, a requerimento da parte, ser modificada ou revogada a qualquer tempo, em decisão fundamentada.*

*§ 3º Quando o efeito suspensivo atribuído aos embargos disser respeito apenas a parte do objeto da execução, esta prosseguirá quanto à parte restante.*

# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*§ 2º Cessando as circunstâncias que a motivaram, a decisão*

*§ 4º A concessão de efeito suspensivo aos embargos oferecidos por um dos executados não suspenderá a execução contra os que não embargaram quando o respectivo fundamento disser respeito exclusivamente ao embargante.*

*§ 5º A concessão de efeito suspensivo não impedirá a efetivação dos atos de substituição, de reforço ou de redução da penhora e de avaliação dos bens.*



# RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

## TÍTULO III

### DOS EMBARGOS À EXECUÇÃO

*Art. 920. Recebidos os embargos:*

*I - o exequente será ouvido no prazo de 15 (quinze) dias;*

*II - a seguir, o juiz julgará imediatamente o pedido ou designará audiência;*

*III - encerrada a instrução, o juiz proferirá sentença.*

## RESPOSTA DO EXECUTADO, RECURSOS, PRAZOS DO NOVO CPC:

*Cabe ainda considerar que de todos os atos de constrição, penhora, avaliação, adjudicação, expropriação, etc., cabe manifestação do Executado, ou mesmo de 3º interessado, porém, estas questões, serão objeto de palestra oportuna.*

# DA EXTINÇÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

## CAPÍTULO II

### DA EXTINÇÃO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

Art. 924. *Extingue-se a execução quando:*

*I - a petição inicial for indeferida;*

*II - a obrigação for satisfeita;*

*III - o executado obtiver, por qualquer outro meio, a extinção total da dívida;*

*IV - o exequente renunciar ao crédito;*

*V - ocorrer a prescrição intercorrente.*

Art. 925. *A extinção só produz efeito quando declarada por sentença.*

## CONCLUSÃO

O Novo CPC, *mantém*, como regra geral, *aquilo que comprovadamente vem funcionando* no Código de 1973 e, *consolidou* o melhor mais moderno *entendimento jurisprudencial e doutrinário sobre os temas abordados*, acabando assim, com infinitas e pouco produtivas discussões acadêmicas sobre o que fazer ou não em termos procedimentais, claro está, que *muitas das inovações trazidas serão objeto de regulamentação própria* e, isso, de certa forma, *pode mostrar-se um entrave a “operação” do novo código*, da mesma forma, *a praxe judiciária e judicial irá guiar os advogados, juízes e partes no melhor proceder*, como aconteceu, quando da vigência do Código de 1973! É ver para crer!

# Fluxograma Execução Extrajudicial Quantia Certa:

Execução por quantia certa fundada em título extrajudicial

Visão geral do procedimento



Fonte:  
[https://www.google.com.br/search?q=execu%C3%A7%C3%A3o+contra+devedor+solvente&biw=1366&bih=599&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ei=bd9lvfGUDciagwTssIEg&sqi=2&ved=0CacQ\\_AUoAg&dpr=1#imgrc=JVJ7OmhBnhOpOM%253A%3BZRNnK47XgCsNxM%3Bhttp%253A%252F%252Fimages.slideplayer.com.br%252F7%252F1806462%252Fslides%252Fslide\\_2.jpg%3Bhttp%253A%252F%252Fslideplayer.com.br%252Fslide%252F1806462%252F%3B960%3B720](https://www.google.com.br/search?q=execu%C3%A7%C3%A3o+contra+devedor+solvente&biw=1366&bih=599&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ei=bd9lvfGUDciagwTssIEg&sqi=2&ved=0CacQ_AUoAg&dpr=1#imgrc=JVJ7OmhBnhOpOM%253A%3BZRNnK47XgCsNxM%3Bhttp%253A%252F%252Fimages.slideplayer.com.br%252F7%252F1806462%252Fslides%252Fslide_2.jpg%3Bhttp%253A%252F%252Fslideplayer.com.br%252Fslide%252F1806462%252F%3B960%3B720)



# Sobre o palestrante:

## O anteprojeto do Código de Processo Civil e as ações de cobrança das cotas condominiais



ALEXANDRE AUGUSTO F. M. MARQUES\*

**C**omissão, encabeçada pelo ministro do STJ, Luiz Fux, com a valiosa colaboração de grandes e renomados juristas, estuda uma série de modificações a serem implementadas ao Código de Processo Civil que terão influência nestas ações. Tramitando através do rito sumário (artigo 275, II, "b"), convertidas sistematicamente, pelo menos em São Paulo, ao rito ordinário ante a demora dos trâmites sumários, tendo, com cuidado, a ser mais célere, defendendo alguns juristas a extinção do rito abreviado, que seria substituído por um ordinário mais simplificado.

O atual "ganha mais não leva", encoraja o homem médio a enfrentar o Judiciário com razoável possibilidade de se ver livre do cumprimento da obrigação a qual foi condenado, pela prescrição ou decadência do direito. A chamada vitória de Pirro (318 a.C.-272 a.C.) batalha que de tão sacrificada em termos de vidas humanas não compensou ao império Romano.

Como cedejo, existem ações de cobrança de despesas condominiais tramitando por mais de dez anos, quando da decisão final o condômino atingido por ela não é mais o devedor original. Pior, a massa condominial vê-se obrigada a "sustentar" o condômino em mora, pelo tempo que perdurar a ação até ulterior pagamento da dívida. O anteprojeto atual pretende, ainda que de forma tímida, segundo alguns, tornar mais célere a tramitação das ações, finalmente, adequando os processos ao moderno e necessário binômio, segurança-efetividade jurídica.

Dentre as modificações que afetaram diretamente as ações condominiais está a necessária fase conciliatória (artigo 331 do CPC), agora obrigatória e não mais facultativa, precedente a ação própria e principal, aliás, a exemplo do que já era prática na Constituição Federal de 1824! Acabar-se-á ainda com alguns recursos processuais, hoje, vistos como meramente protelatórios, relegando o inconformismo ao final do processo, cabendo pesada multa pela propositura de recurso desnecessário. A citação e algumas intimações poderão ser feitas pelo advogado através de formulários de "AR", agora obrigatórios, e não como já viviam quando da instituição em 1973 do projeto original do código.

A penhora on-line será praticada de forma menos tímida pelos juizes, privi-

legiando-se, mais uma vez, a celeridade, com a devida agnança processual. Mudança na contagem dos prazos processuais e uniformizando-se o prazo quezenas ordinações, multas e confusos, logo, mais célere a adoção das práticas processuais, serão contados apenas em dias de semana, suprimindo-se feriados e finais de semana do cômputo final.

Por fim, destaque a relativização da coisa julgada, que causa muita incerteza e insegurança, quando na verdade é possível simplesmente mudar o prazo de propositura da ação resolvidora em caso de novos fatos supervenientes a decisão. Veja as mudanças já aprovadas no anteprojeto que agiram diretamente sobre as ações condominiais: a) adequação do Código de Processo Civil, compatibilizando a comunicação dos atos processuais com as tecnologias de comunicação e informação; b) ampliação dos poderes dos magistrados, dando a eles a possibilidade de adequar o procedimento processual às características do caso. Haverá a proporcional proteção ao princípio do contraditório. As partes sempre deverão se manifestar, inclusive em relação às matérias sobre as quais o juiz puder se posicionar sem que haja prévia provocação; c) obrigatoriedade da audiência de conciliação, privilegiando-se o acordo logo no início da demanda; d) possibilidade de comparecimento espontâneo de testemunha. A exceção será sua intimação por carta com aviso de recebimento; e) inversão do ônus da prova, em benefício da parte com direito à Justiça gratuita, devendo o Estado arcar com as despesas; f) execução mais simples e rápida dos processos civis. Para isso será aperfeiçoada e simplificada a penhora on-line, para que o credor receba com maior facilidade e efetividade o que lhe couber; g) diminuição da quantidade de recursos, com a abolição dos embargos infringentes e do agravo, como regra adotando-se no primeiro grau de jurisdição uma única oportunidade de impugnação, quando da sentença.

Toda mudança é lenta e gradual, porém, tratando-se da premente fragilidade do condomínio em termos de efetividade da cidadania, qualquer mudança, por mínima que seja, é bem vinda. Lembrando, por fim, que a melhor fórmula ainda é a conciliação pré-processual, levada a cabo pela equipe diretiva do condomínio, buscando soluções não beligerantes e contenciosas para as questões do condomínio, sejam elas relacionadas a débitos condominiais, ligadas a infrações regimentais, garantias, vícios construtivos, etc.

No mais é torcer pelo melhor e que o legislador que, no mais das vezes, também reside em condomínios, sensibilize-se ante a condição precária que muitos prédios vivem e que já viviam quando da instituição em 1973 do projeto original do código.

\*Advogado.

## Da imoralidade do não-pagamento de despesas condominiais

ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA MACEDO MARQUES\*

**A**ntonio Houaiss conceitua "ato imoral" como sendo aquele que "contrário à moral, às regras de conduta vigentes em dada época ou sociedade ou ainda àquelas que um indivíduo estabelece para si próprio; falta de moralidade; indecoroso, vergonhoso". A definição do que seja moral e imoral passa por conceitos jurídicos dos mais variados, desde Kelsen, Kant, Miguel Reale, até, mais recente, Maria Helena Diniz, todos unânimes em afirmar que "a moral é incoercível e o Direito é coercível".

O não-pagamento das despesas condominiais dos que estão na posse e/ou possuem a propriedade de unidades edilícias, no conceito lato destes institutos, caracteriza verdadeira imoralidade, em perfeita adequação da definição mais ordinária do vocábulo com bem sintetizou o renomado lexicógrafo brasileiro. Como cedejo, condomínios edilícios não são empresas, antes disso, são entes fíctos, despersonalizados e, como tal, não objetivam lucro, arrecadando, através de suas previsões orçamentárias, devidamente aprovadas em assembleias específicas, recursos

para o pagamento de tributos, salários, despesas gerais e manutenção. O não-pagamento acarreta um desequilíbrio financeiro que atinge a massa condominial como um todo. O mau pagador, geralmente inadimplente contínuo, deixa de pagar a conta condominial em detrimento de outras que "julga" mais importantes ou prioritárias, como, por exemplo, o cartão de crédito, o cheque especial, o plano de saúde e a escola dos filhos; depois, em uma ordem um pouco menor de importância, vêm a prestação do carro e crediário para aquisição de bens móveis.

Prioriza outras contas em detrimento do cumprimento daquela obrigação, por estarem estas arreliadas, no caso de não-pagamento a coercibilidade de juros exorbitantes, multa acima de dois por cento e correção monetária, sendo certo que, no caso de inadimplimento sucessivo, o pagamento da dívida torna-se praticamente intangível.

Influência também a opção de pagamento das "outras" contas em detrimento do boleto condominial, ofato daquelas serem títulos executivos extrajudiciais prontos e acabados, revestidos da literalidade, formalidade e exigibilidade previstos em lei para a execução imediata da dívida, mormente as receitas



do (Lei 11.382, de 6/12/2006), bem como a possibilidade de inscrição imediata do nome do devedor no cadastro de maus pagadores de empresas de banco de dados e proteção ao crédito.

Somente ele, devedor da obrigação condominial, não percebe ou mensalmente faz que não percebe, que quando devesse honrar com sua cota-parte da arrecadação mensal acarreta aos demais condôminos, adimplentes em sua maioria, por via reflexa de sua conduta imoral, danos, por vezes irreversíveis, já que a arrecadação de quantia inferior a prevista pelo condomínio como um todo, trará a necessidade de rateios complementares ou aumento da taxa condominial, causando, por vezes, mais inadimplência.

E aquele morador que vivia com muita dificuldade de honrar

regras de conduta vigentes em dada época ou sociedade ou ainda àquelas que um indivíduo estabelece para si próprio...", caracterizando-se este ato como algo "...falta de moralidade; indecoroso, vergonhoso...". Pior, vê-se obrigado a deixar de pagar outras contas igualmente importantes, como a prestação do imóvel e do IPTU, por exemplo, que podem, entre outras coisas, gerar a perda indireta da propriedade.

Este tipo de condômino pensa que a comunidade predial está lá para servi-lo, não tendo pudor de ingressar na área do condomínio com um veículo novo, uma geladeira ou televisão de plasma em valor, não raras vezes, infinitamente maior do que sua dívida condominial. Não se incomoda com os olhares de reprovação de seus pares para consigo ou seus familiares, falta-lhe o conceito de moral presente no homem médio!

Aquele que deixa de cumprir uma norma, seja de comando moral, jurídico ou social comete uma infração e como tal deve sofrer penalidades previstas em cada um dos comandos citados.

Concluindo, o mau pagador das despesas condominiais comete verdadeiro ato imoral quando deixa de cumprir sua obrigação e, vez que tem uma con-

dição de conduta vigentes em dada época ou sociedade ou ainda àquelas que um indivíduo estabelece para si próprio...", caracterizando-se este ato como algo "...falta de moralidade; indecoroso, vergonhoso...". Pior, vê-se obrigado a deixar de pagar outras contas igualmente importantes, como a prestação do imóvel e do IPTU, por exemplo, que podem, entre outras coisas, gerar a perda indireta da propriedade.

Aquele que deixa de cumprir uma norma, seja de comando moral, jurídico ou social comete uma infração e como tal deve sofrer penalidades previstas em cada um dos comandos citados.

Concluindo, o mau pagador das despesas condominiais comete verdadeiro ato imoral quando deixa de cumprir sua obrigação e, vez que tem uma con-



# Sobre o palestrante:

**ALEXANDRE  
MARQUES**

alexandre.marques@assosindicos.org.br



DIVULGAÇÃO

## Síndico e qualificação

Ser síndico, profissional ou condômino, é um grande desafio. A função hoje está muito próxima das atribuições do diretor de uma empresa, com uma gama de responsabilidades e deveres que se aproxima do gestor empresarial. Só para citar algumas delas, são as responsabilidades civil, criminal, tributária, trabalhista, ambiental e securitária.

O artigo 1.348 do Código Civil traz um rol exemplificativo de algumas atribuições do síndico. “Compete ao síndico: I) convocar a assembleia dos condôminos; II) representar ativa e passivamente o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III) dar imediato conhecimento à assembleia da existência de

procedimento judicial ou administrativo de interesse do condomínio; IV) cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V) diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI) elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII) cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII) prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX) realizar o seguro da edificação.”

As qualidades desejáveis do síndico: ser conciliador, disponível, comunicador e transparente, planejar sua gestão, inclusive em termos de continuísmo, saber ouvir seus constituintes e a princi-

pal, ter bom senso.

Assim, diante de tantos desafios, a capacitação é uma exigência. O síndico condômino deve buscar o máximo de informações possíveis em órgãos de classe como o Sindicato da Habitação (Secovi), Associação de Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC), além da Associação de Síndicos de Condomínios Comerciais e Residenciais do Estado de São Paulo (Assosindicos), lembrando que esta última possui curso de formação de profissionais para o posto.

Especialistas na área dizem que este é o futuro. Cada vez mais, os grandes e complexos condomínios, como os intitulados “clubes” ou com várias torres (não raro mais de dez), terão à frente dos trabalhos síndicos profissionais.

Essa tendência tem como premissa, também, o fato de cada vez menos pessoas estarem disponíveis e interessadas em atuar, em seu tempo livre, pelo condomínio – muitas vezes sem nenhuma remuneração ou mesmo isenção da cota condominial – e verem-se às voltas com os problemas do dia a dia de um conjunto.

**Experiência.** A vantagem desse profissional, principalmente nos grandes condomínios e nos que estão sendo implantados, é possuir vasta experiência, conhecer bem o universo das relações entre condôminos e a direção, a administração, os prestadores de serviços e a construtora, além de poder ser dispensado se não estiver atendendo às necessidades do conjunto. Para isso, basta uma assembleia formalizar o ato, o que estará, por óbvio, previsto em seu contrato de assessoria.

A desvantagem desse profissional é desconhecer o histórico do condomínio e possuir um olhar mais distante e frio das questões mais particulares que podem surgir. E que demandariam um conhecimento específico de uma situação passada etc.

Já o síndico condômino, por ser proprietário de uma unidade, olhará para o empreendimento com um grau de zelo e olhar crítico a mais.

Seja qual for o síndico, ele deve planejar a gestão, o exercício fiscal do condomínio, levando em conta obras a serem realizadas, conservação e manutenção, eventuais rescisões trabalhistas ou de prestadores de serviços, revisão de contratos e a inadimplência para formar sua previsão orçamentária.

Os atos praticados perpetuam-se em gestões futuras. Assim, uma reforma de fachada, por exemplo, iniciada em um mandato poderá alongar-se ao período do síndico subsequente. Este deverá dar continuidade à obra, adstrito às características do contrato de prestação de serviços celebrado com a empresa que foi aprovada em assembleia.

São estas, de forma bem sucinta, as dicas que deixamos aos leitores que pretendem lançar candidatura ou que já exerçam a função de síndico de seu condomínio, não esquecendo a principal qualidade do síndico moderno: bom senso!

Então, boa gestão!

\*  
ADVOGADO ‘CONDOMINIALISTA’, É DIRETOR DE ENSINO DA ASSOSINDICOS, COAUTOR DO AUDIOLIVRO “TUDO O QUE VOCÊ PRECISA OUVIR SOBRE LOCAÇÃO” E SÓCIO DA RACHKORSKY ADVOGADOS



# Sobre o palestrante:



AUDIO  LIVRO



A Editora Saraiva tem o prazer de convidar para o coquetel de lançamento do audiolivro

**TUDO O QUE VOCÊ PRECISA OUVIR SOBRE**  
**LOCAÇÃO DE IMÓVEIS**  
Residencial e Comercial  
Márcio Rachkorsky e Alexandre Marques

Dia 24 de fevereiro de 2011,  
quinta-feira, às 19h30

Local:  
 **Saraiva**  
Shopping Pátio Higienópolis  
Av. Higienópolis, 618  
São Paulo - SP

 **Editora Saraiva**  
[www.saraivajur.com.br](http://www.saraivajur.com.br)



**Permitida a divulgação desde que mencionada a fonte de Autoria,  
palestra protegida por direitos autorais.**

Para Críticas, Sugestões e Dúvidas:

**[alexandre.marques@aasp.org.br](mailto:alexandre.marques@aasp.org.br)**

Telefone: (011) 9 578002-75

**[www.alexandremarquesadvogados.com.br/](http://www.alexandremarquesadvogados.com.br/)**

**<https://pt-br.facebook.com/AlexandreMarquesAdvogados>**



**Obrigado!**