

A Cobrança de Cotas Condominiais no novo CPC

Eric Keller Tavares de Camargo
Advogado - eric@dlac.com.br

“NOVO” Código de Processo Civil

- ▶ Lei 13.105 de 16 de março de 2015
- ▶ Período de vacância de 1 ano
- ▶ Aborda diversas alterações de procedimentos processuais
- ▶ Traz inovações visando a diminuição de duração de um processo
- ▶ Busca a uniformização de decisões (jurisprudência), impedindo que casos iguais tenham decisões diferentes
- ▶ Etc..

Atual forma de Cobrança - Código de Processo Civil "de 1973"

- ▶ A Cobrança de Cota Condominial é regulamentada pelo Art. 275, II b - Rito Sumário
- ▶ Devedor é intimado para apresentar sua defesa em audiência
- ▶ Da Sentença cabe Recurso de Apelação (efeito suspensivo e devolutivo)
- ▶ Com o transito em julgado da sentença o devedor é intimado para pagamento em 15 dias sob pena de multa

Redação - Dispositivo Legal

▶ CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO

▶ Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:

▶ I - nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo;

▶ II - nas causas, qualquer que seja o valor

▶ b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;

Da Necessidade de Alteração

- ▶ Vida em condomínio
- ▶ Rateio das despesas para a manutenção e guarda do bem comum
- ▶ Multa de 2% e juros de 1% a.m.
- ▶ A demora na cobrança
- ▶ Sensação de Impunidade
- ▶ Responsabilidade dos administradores

Principal Alteração Trazida pela Lei “Novo Código de Processo Civil”

- ▶ A cota condominial, ordinária ou extraordinária, **DOCUMENTALMENTE COMPROVADA**, passa a ter força de Título Executivo Extrajudicial.
- ▶ Alteração abordada pelo art. 784, X
- ▶ Sai do procedimento sumário para o procedimento de Execução

O que é um Título Executivo Extrajudicial?

▶ CERTEZA

O Título executivo retratará obrigação certa quando nele estiverem estampadas a natureza da prestação, seu objeto e seus sujeitos (credor/devedor);

▶ LIQUIDEZ

O título traduz a exata quantidade de bens devidos, quer porque a traga diretamente indicada, quer porque o número final possa ser apurado aritmeticamente mediante critérios constantes do próprio título ou fontes oficiais.

O que é um Título Executivo Extrajudicial?

► EXIGIBILIDADE

Estará satisfeito tal requisito quando houver precisa indicação que a obrigação já deve ser cumprida, seja porque ela não se submete a nenhuma condição ou termo, seja porque estes inequivocamente já ocorreram ou estão demonstrados. Obrigação exigível é, portanto, a que está vencida.

Documentos (provas)

► Certeza

Matrícula do imóvel ou qualquer outro documento válido que comprove a titularidade da unidade. - Art. 1336, I do Código Civil (obrigatoriedade da contribuição por ser proprietário);

Convenção Condominial e Forma de Rateio

Valor fixo x Rateio Mensal

Documentos (provas)

► Liquidez

Ata de Assembleia Condominial, que aprovou as contas do exercício passado, que aprovou a previsão orçamentária do exercício seguinte, determinando a forma de rateio, estabelecendo-se o seu valor.

Deve ser possível, claramente, auferir o valor que cada unidade deve suportar mensalmente, sob qualquer forma de rateio.

Ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou o valor global a ser rateado, definindo o valor real que cada unidade deve arcar.

Código Civil

- ▶ Art. 1.348. Compete ao síndico:
 - ▶ I - convocar a assembléia dos condôminos;
 - ▶ VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;
 - ▶ VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;
- ▶ Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembléia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno.
- ▶ § 1º Se o síndico não convocar a assembléia, um quarto dos condôminos poderá fazê-lo.
- ▶ § 2º Se a assembléia não se reunir, o juiz decidirá, a requerimento de qualquer condômino.

Documentos (provas)

▶ Exigibilidade

A cota condominial, ordinária ou extraordinária, deve estar vencida. Pelos documentos carreados deve ser verificado que a data de vencimento da responsabilidade condominial passou e não foi paga.

Desafios

- ▶ - O desafio dos Condomínios (administradores) é providenciar, adequadamente, instrumentos para que a cobrança possa, efetivamente, ter sucesso na esfera judicial.
- ▶ - Demonstrar, de forma clara e objetiva, a titularidade, o valor mensal rateado e o não pagamento
- ▶ Se o título não estiver revestido de certeza, liquidez e exigibilidade não há legalidade na execução:
- ▶ Art. 803. É nula a execução se:
 - ▶ I - o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível;

Novo Dispositivo Legal - Código de Processo Civil - 2015/16

- ▶ **CAPÍTULO IV
DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO**
- ▶ **Seção I
Do Título Executivo**
- ▶ **Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.**

- ▶ **Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:**
- ▶ **X - o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;**

O que muda contra o devedor?

- ▶ Intimado para pagar em 3 dias sob pena de multa e penhora
- ▶ **Art. 829.** O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.
- ▶ § 1º Do mandado de citação constarão, também, 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.
- ▶ § 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente.

...

- ▶ Art. 830. Se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrestar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução.
- ▶ § 1º Nos 10 (dez) dias seguintes à efetivação do arresto, o oficial de justiça procurará o executado 2 (duas) vezes em dias distintos e, havendo suspeita de ocultação, realizará a citação com hora certa, certificando pormenorizadamente o ocorrido.
- ▶ § 2º Incumbe ao exequente requerer a citação por edital, uma vez frustradas a pessoal e a com hora certa.
- ▶ § 3º Aperfeiçoada a citação e transcorrido o prazo de pagamento, o arresto converter-se-á em penhora, independentemente de termo.

O que muda contra o devedor?

- ▶ PROTESTO do Título
- ▶ Recursos limitados, inclusive por matéria
- ▶ Penhora em 3 dias após a citação
- ▶ Acordo não cumprido, passa a incidir mais honorários em nova execução
- ▶ Etc...

DEBATES E DÚVIDAS

- ▶ O Judiciário está pronto para iniciar estes procedimentos?
- ▶ Os processos em andamento?
- ▶ As assembleias já realizadas e cotas hoje em aberto?
- ▶ Devo colocar na ata que os débitos condominiais têm força de título executivo?
- ▶ A forma mais fácil de cobrança seria a cobrança por valor fixo?
- ▶ Devo alterar a convenção
- ▶ ...

Boa Noite!

DLA & CAMARGO



DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Eric Keller Tavares de Camargo

OAB/SP 255.124 - eric@dlac.com.br