



**O NOVO CPC E AS
MUDANÇAS NA
COBRANÇA CONDOMINIAL**

Inadimplência em condomínio cresce 21,5% em 2015

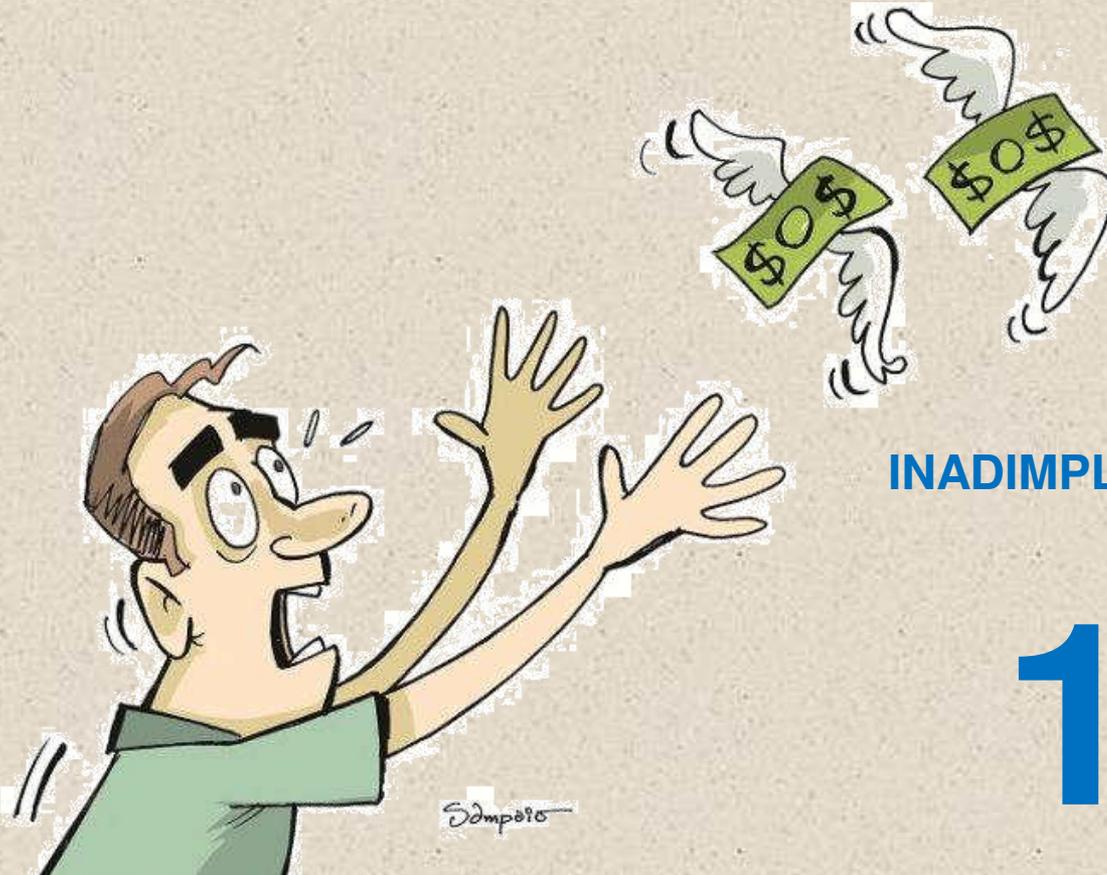
De acordo com levantamento realizado pelo Secovi-SP (Sindicato da Habitação) no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, entre janeiro e outubro deste ano, foram ajuizadas **9.027** ações por falta de pagamento da taxa condominial **na cidade de São Paulo**, contra **7.428** processos registrados em igual período de 2014, o que equivale a uma alta de 21,5%.



Condomínio com 100 unidades

Contribuição mensal de R\$1.000,00

Receita esperada de R\$ 100.000,00



INADIMPLÊNCIA MÉDIA MENSAL

10 %

Inadimplância em 10 %

Receita esperada R\$100.000,00

Receita realizada R\$ 90.000,00

Valor a recompor R\$ 10.000,00

R\$ 10.000,00 x 12 meses = R\$ 120.000,00

R\$120.000,00 / 90 unidades pagantes =

R\$ 1.333,33

(11,11%)



NATUREZA JURÍDICA DO DÉBITO CONDOMINIAL



QUEM DEVE PAGAR:

Art. 1.336. São deveres do condômino:

...

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na **convenção**; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

...

QUEM DEVE COBRAR:

Art. 1.348. Compete ao síndico:

...

VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;

...

PROPTER REM :

É uma obrigação real, que decorre da relação entre o devedor e a coisa. Difere das obrigações comuns especialmente pelos modos de transmissão. Propter rem significa “por causa da coisa”. Assim, se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. A transmissão é automática, independente da intenção específica do transmitente, e **o adquirente do direito real não pode recusar-se a assumi-la**. São exemplos da obrigação, que pode ser identificada em vários dispositivos esparsos do Código Civil, já que não a disciplinou isoladamente: a obrigação imposta ao condômino de concorrer para as despesas de conservação da coisa comum (artigo 1.315) ...

“Na obrigação propter rem o titular responde com todos os seus bens, **inclusive com o bem de que decorreu a obrigação**, sendo possível a exoneração do devedor quanto a obrigação através de alienação do bem, sendo que nesse caso, junto ao bem o adquirente assume todos os encargos que dele advêm.”

Código Civil:

Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO:

“É a que se prolonga no tempo, sem solução de continuidade ou mediante **prestações periódicas ou reiteradas**. No último caso, tem-se uma obrigação de trato sucessivo, que é aquela cuja prestação se renova em prestações singulares e sucessivas, em períodos consecutivos, como sucede na compra e venda a prazo, no pagamento mensal do aluguel pelo locatário, etc”.

Carlos Roberto Gonçalves (1938) é um professor, escritor e desembargador aposentado brasileiro, que se dedica ao estudo do direito civil. Foi desembargador do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e realizou mestrado em direito civil pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-SP)

APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO – OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO – PARCELAS VINCENDAS INCLUÍDAS NA CONDENAÇÃO ATÉ A EXECUÇÃO DO JULGADO. 1. Nos termos do art. 290 do CPC, para obrigações de trato sucessivo, como no caso de taxas condominiais, a condenação deve abranger as parcelas vencidas e vincendas não adimplidas no curso da demanda, até haver a satisfação total da obrigação, que se dá com a execução do julgado. 2. Deu-se provimento ao apelo do autor.

Despesas de condomínio - Ação de cobrança julgada procedente - Rejeição da preliminar de nulidade procedimental - Adequação da via eleita - Alegação de cerceamento de defesa - Inocorrência - Impugnação genérica de valores que não pode desmerecer a exatidão do montante exigido - **Prestações periódicas de trato sucessivo - Desnecessidade de notificação para pagamento - Recurso desprovido.**

(TJ-SP - SR: 1152250000 SP , Relator: Cesar Lacerda, Data de Julgamento: 29/07/2008, 28ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 06/08/2008)

OBRIGAÇÃO PORTABLE:

“O entendimento predominante é o de que a obrigação tem natureza *portable*, razão pela qual não há necessidade de se fazer prova da remessa do boleto, **cabendo ao condômino procurar o condomínio para pagar o que deve.**”

RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA:

“No caso da unidade autônoma possuída por duas ou mais pessoas , há solidariedade no cumprimento das obrigações condominiais. Configura-se, no caso, uma obrigação conjunta, mas indivisível, donde o poder do síndico, a seu exclusivo critério, cobrar a cota integral nas despesas a qualquer um dos coproprietários e não necessariamente a todos eles em litisconsórcio passivo.”

AGRAVO DE INSTRUMENTO. CONDOMÍNIO. DESPESAS CONDOMINIAIS. COBRANÇA. LEGITIMIDADE PASSIVA. RESPONSABILIDADE SOLIDARIA DOS COPROPRIETÁRIOS.

Penhora. Incidência sobre o imóvel que gerou a dívida exequenda. I- a dívida dos coproprietários com relação ao condomínio caracteriza-se como **obrigação solidaria, em que o credor tem direito a exigir e receber de um ou de alguns dos devedores, parcial ou totalmente, o débito comum**, conforme dispõe o artigo 275 do código civil. II- a penhora deve recair sobre a integralidade do imóvel gerador da dívida condominial, em face da natureza propter rem da obrigação. Recurso conhecido e provido.

SÚMULA 12 DO TJSP:

“A ação de cobrança pode ser direcionada contra todos ou qualquer dos condôminos individualmente, no caso de unidade autônoma pertencente a mais de uma pessoa.”

**BUSCANDO O
DINHEIRO
QUE FALTA
PARA FECHAR
AS CONTAS**



MANTENHA O CADASTRO DO CONDOMÍNIO SEMPRE ATUALIZADO:

Fique atento às mudanças de moradores, determine critérios na portaria para entrada de mudanças. Solicite cópia do contrato de locação, contrato de venda, matrícula imobiliária para autorizar o agendamento e entrada da mudança. Aprove os critérios em assembleia.

FACILITE OS MEIOS DE PAGAMENTO :

Torne fácil para o condômino efetuar o pagamento do boleto, cadastre o condomínio em DDA – Débito Direto Autorizado, disponibilize segunda via de boleto no site da administradora, faça com que os boletos chequem aos condôminos pelo menos uma semana antes do vencimento.

PRIORIZE O ACOMPANHAMENTO DAS CONTAS :

Acompanhe quinzenalmente a situação financeira do seu condomínio, procure saber quem está em dia com a contribuição condominial, quem está fazendo acordo e como estão as ações na justiça.

AGILIZE A COBRANÇA:

Logo após o vencimento da contribuição condominial a administradora deve enviar uma “carta amigável” já com o novo boleto para pagamento.

Não havendo o pagamento, deve haver nova cobrança pela administradora desta vez com um contato via telefone.

DIVULGUE AS UNIDADES INADIMPLENTES:

Divulgar nos boletos do condomínio quais as unidades inadimplentes e o valor do débito.

CONDOMÍNIO Dano moral Divulgação da unidade autônoma inadimplente na prestação mensal de contas. Exercício regular de direito – Atraso na exclusão do débito do relatório **Dano moral não configurado** - Manutenção da sentença Recurso não provido.

DETERMINE CRITÉRIOS PARA PAGAMENTOS PARCELADOS:

Estabeleça um valor mínimo para o valor da parcela em acordo, por exemplo 50% da contribuição em vigor.

Estabeleça juros para pagamentos parcelados, tornando interessante para o devedor buscar o pagamento à vista.

Sempre feche acordos por escrito, de preferência utilize o texto revisado pela administradora ou por sua assessoria jurídica.

Aprove tudo em assembleia.

MODIFIQUE A CONVENÇÃO PARA AUMENTAR OS JUROS :

Art. 1.336. São deveres do condômino:

...

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

...

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

...

CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONFLITO DE LEIS NO TEMPO. TAXAS CONDOMINIAIS. JUROS MORATÓRIOS ACIMA DE 1% AO MÊS. PREVISÃO NA CONVENÇÃO DO CONDOMÍNIO. POSSIBILIDADE. 1. Em face do conflito de leis no tempo e, conforme prevê o art. 2º, § 1º, da LICC, os encargos de inadimplência referentes às despesas condominiais devem ser reguladas pela Lei 4.591/64 até 10 de janeiro de 2003 e, a partir dessa data, pelo Código Civil/02. 2. **Após o advento do Código Civil de 2002, é possível fixar na convenção do condomínio juros moratórios acima de 1% (um por cento) ao mês em caso de inadimplemento das taxas condominiais.** 3. Recurso especial provido.

STJ , Relator: Ministra NANCY ANDRIGHI, Data de Julgamento: 16/09/2010, T3 - TERCEIRA TURMA
RECURSO ESPECIAL Nº 1.002.525 - DF (2007/0257646-5)

APROVE EM ASSEMBLEIA MULTA ESPECIAL PARA CONDÔMINO INADIMPLENTE :

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quántuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

Parágrafo único. O condômino ou possuidor que, por seu reiterado comportamento antissocial, gerar incompatibilidade de convivência com os demais condôminos ou possuidores, poderá ser constrangido a pagar multa correspondente ao décuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, até ulterior deliberação da assembleia.

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CONDOMINIAL. Devedor de cotas condominiais ordinárias e extraordinárias. Condômino nocivo ou antissocial. Aplicação das sanções previstas nos arts. 1336, § 1º, E 1.337, caput, do Código Civil. Possibilidade. **Necessidade de conduta reiterada e contumaz quanto ao inadimplemento dos débitos condominiais.** INEXISTÊNCIA DE BIS IN IDEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

**REDUZA O PRAZO DE ENCAMINHAMENTO DO DÉBITO PARA A
COBRANÇA JUDICIAL OU PROTESTO:**





A COBRANÇA DA COTA CONDOMINIAL COM O NOVO CPC EM 2016

Como era até março de 2016

1. Até março de 2016, cobrar as cotas atrasadas na justiça funcionava da seguinte maneira:
2. O condomínio entra com a ação de cobrança contra o inadimplente.
3. A pessoa contesta, podendo recorrer ou não.
4. Se estiver tudo certo com a ação, o condomínio ganha essa primeira fase, que é a de provar que aquela pessoa deve ao condomínio um montante x.
5. Nisso, podem se passar alguns anos, dependendo do estado em questão.
6. Em São Paulo, por exemplo, essa etapa pode demorar **cinco anos**.
7. Terminada essa fase, a ação entra em sua fase executiva, que é quando a pessoa é efetivamente cobrada.
8. Então, ela deve ou pagar a dívida ou nomear bens para leilão, como carros, joias, etc., ou indicar imóveis para hasta pública (leilão para imóveis).

TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL.



Como ficou:

De acordo com o art. 784, inciso X do novo CPC, as ações de cobrança de atrasados serão agora consideradas título executivo extrajudicial. Veja abaixo:

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

Seção I - Do Título Executivo

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

X - O crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, prevista na respectiva convenção, ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Com isso, os processos vão começar já na fase executiva (fase 4, descrita mais acima). Os devedores terão três dias úteis, então, para saldar a dívida ou indicar bens e imóveis para leilão ou hasta pública

Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação **certa, líquida e exigível.**

✓ **CERTEZA (Quem ? Oque?)**

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

✓ **LIQUIDEZ (Quanto?)**

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.

✓ **EXIGIBILIDADE (Quando?)**

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.

Como comprovar os requisitos do título executivo extrajudicial na cobrança condominial.



✓ CERTEZA (Quem ? Oque?)

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)

✓ LIQUIDEZ (Quanto?)

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.

✓ EXIGIBILIDADE (Quando?)

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.**

Ata da Assembleia que definiu a data de vencimento do boleto da contribuição condominial, planilha de débitos ou ainda os próprios boletos vencidos.

CITAÇÃO DO EXECUTADO PARA PAGAMENTO EM 03 (TRÊS) DIAS.



Art. 238. Citação é o ato pelo qual são convocados o réu, o executado ou o interessado para integrar a relação processual.

Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contados 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.

Recurso do executado:

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

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

§ 1º Quando houver mais de um executado, o prazo para cada um deles embargar conta-se a partir da juntada do respectivo comprovante da citação, salvo no caso de cônjuges ou de companheiros, quando será contado a partir da juntada do último.

Citação postal:

Art. 246. A citação será feita:

I - pelo correio;

II - por oficial de justiça;

III - pelo escrivão ou chefe de secretaria, se o citando comparecer em cartório;

IV - por edital;

V - por meio eletrônico, conforme regulado em lei.

...

Art. 248. Deferida a citação pelo correio, o escrivão ou o chefe de secretaria remeterá ao citando cópias da petição inicial e do despacho do juiz e comunicará o prazo para resposta, o endereço do juízo e o respectivo cartório.

§ 1o A carta será registrada para entrega ao citando, exigindo-lhe o carteiro, ao fazer a entrega, que assine o recibo.

§ 2o Sendo o citando pessoa jurídica, será válida a entrega do mandado a pessoa com poderes de gerência geral ou de administração ou, ainda, a funcionário responsável pelo recebimento de correspondências.

§ 3o Da carta de citação no processo de conhecimento constarão os requisitos do art. 250.

§ 4o Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente.

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 edifícios 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.

PROTESTO DA CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL E INCLUSÃO DO NOME DO EXECUTADO NO SPC E SERASA.



PROTESTO DA CONTRIBUIÇÃO CONDOMINIAL :

TJ/SP - Lei paulista que regula serviços notariais e de registro é inconstitucional.

Lei Estadual 13.160/08.

De acordo com o voto do relator, desembargador José Roberto Bedran, o protesto de títulos envolve matéria de Direito Civil e Comercial, competência legislativa exclusiva da União. *"Padece, inexoravelmente, da inconstitucionalidade declarada no v. acórdão suscitante, porquanto **invade esfera de competência legislativa privativa da União**. Ao enumerar títulos e documentos protestáveis e disciplinar a forma e o modo de protestá-los, dentre os quais o contrato de locação e o recibo de aluguel, a lei estadual, pelas normas impugnadas, versando matéria de Direito Civil e Comercial, viola os princípios federativo e da reserva legal"*, relatou o desembargador.

A decisão, por maioria de votos, teve a participação dos desembargadores José Roberto Bedran (presidente), Sousa Lima, Celso Limongi, Reis Kuntz, Barreto Fonseca, Corrêa Vianna, Maurício Vidigal, David Haddad, Walter de Almeida Guilherme, Xavier de Aquino, Antônio Carlos Malheiros, Armando Toledo, Mário Devienne Ferraz, José Santana, Jose Reynaldo, Artur Marques, Guilherme Strenger, Boris Kauffmann, Renato Nalini, Campos Mello, Elliot Akel e Samuel Júnior, com votos vencedores; Cauduro Padin e Roberto Mac Cracken, com votos vencidos. 25/05/2011.

Processo : Adin 0209782-04.2010.8.26.0000

<http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI135344,41046-TJSP+Lei+estadual+que+regula+servicos+notariais+e+de+registro+e>

Art. 782. Não dispondo a lei de modo diverso, o juiz determinará os atos executivos, e o oficial de justiça os cumprirá.

§ 1º O oficial de justiça poderá cumprir os atos executivos determinados pelo juiz também nas comarcas contíguas, de fácil comunicação, e nas que se situem na mesma região metropolitana.

§ 2º Sempre que, para efetivar a execução, for necessário o emprego de força policial, o juiz a requisitará.

§ 3º A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes.

§ 4º A inscrição será cancelada imediatamente se for efetuado o pagamento, se for garantida a execução ou se a execução for extinta por qualquer outro motivo.

§ 5º O disposto nos §§ 3º e 4º aplica-se à execução definitiva de título judicial.

Questões a serem dirimidas com a aplicação da nova legislação:

- Processos em andamento distribuídos na legislação anterior?
- Cobrança por valor fixo ou por rateio?
- Valores vencidos após a distribuição da execução?
- Há necessidade de alterar a convenção do condomínio?

MUITO OBRIGADO!



Carlos Eduardo Quadratti
falecom@quadrattiadvogados.adv.br
(11) 4521-0327