

CICLO DE PALESTRAS SECOVI NO GRANDE ABC

“O novo Código de Processo Civil e as alterações de cobrança sobre inadimplentes em condomínios”

São Bernardo do Campo – 07/06/16

João Paulo Rossi Paschoal

Advogado

Docente da Universidade SECOVI-SP

Especialista em Direito Civil pela ESA OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP

Contato: joaopaulorp@gmail.com

1- O contexto em que surge a nova lei:

The screenshot shows the SECOVIEP website interface. At the top, there is a navigation bar with links for Home, Institucional, Notícias, Relações Internacionais, Sala de Imprensa, and Mapa do Site. The SECOVIEP logo is on the left, and a search bar is on the right. Below the navigation bar, there is a main menu with categories: Notícias, Pesquisas e Índices, Legislação, Serviços, and Associações. A search bar is also present in this menu. The main content area features a large article with the headline "Aumenta o número de ações judiciais por falta de pagamento do condomínio" and a sub-headline "Em março, foram ajuizados 631 processos, volume 40% acima do registrado no mês anterior (450 ações)". To the left of the article is a sidebar with a navigation menu. Below the article headline is a bar chart showing an upward trend in data points, with a black arrow pointing upwards. To the right of the chart are three smaller news snippets. The bottom of the page has a footer with a "Ver" button and a small logo.

Home | Institucional | Notícias | Relações Internacionais | Sala de Imprensa | Mapa do Site | Tr

SECOVIEP 21 ANOS EM MARCHO 20

Sites do Secovi-SP

Condomi

Notícias Pesquisas e Índices Legislação Serviços Associações

Notícias

Pesquisas e Índices

Introdução

Ágita Condomínios

Manual Proprietário

Site mobile

Notícias Legislativas

Legislação

Programa de Lei

Resolução 180

Notícias Legislativas

Plano de Serviços

Classe de Habitação

Certificado Digital

Participação

Recursos Fiscais

Serviço Previdenciário

Constituição Coletiva

Responsabilidades por Condomínios

Responsabilidades por Empreendimentos

Aumenta o número de ações judiciais por falta de pagamento do condomínio
Em março, foram ajuizados 631 processos, volume 40% acima do registrado no mês anterior (450 ações)

NAT recebe Modesto Carvalho e Adilson Dallari
Justiças falaram sobre a corrupção no Brasil e as reformas necessárias para combatê-la

Dia 15/6, Congresso NE discute liberdade para empreender no mercado imobiliário
Entre os palestrantes, estão o economista Paulo Roberto de Castro, o jornalista Laurindo...

Rode Imobiliária Secovi lança plataforma EAD
Lançamento será em 15/6, em evento sobre vendas

Aluguel novo sobe 0,4% na Capital em abril

1 2 3

Ver ↑

2- Contribuir com as despesas do condomínio é o principal dever do condômino:

Código Civil

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.

“O pagamento pontual das despesas, na data e na forma usual (via banco, resgate no escritório do síndico ou do administrador etc.) constitui dever moral de solidariedade, lealdade e honradez de cada um dos condôminos para com os demais, visto como tem por fim o custeio da manutenção do edifício, que é moradia de todos eles... O atraso importa em autêntico parasitismo, por ser injusto que os condôminos pontuais sejam forçados a suprir a caixa condominial, tornando-se, deste modo, financiadores compulsórios dos faltosos”. FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997, p. 225.

3- Panorama do novo Código de Processo Civil (Lei Federal 13.105/15):

- A diferença existente entre o Código Civil e o Código de Processo Civil e sua importância para a vida em condomínio;
- Seu vigor teve início em 18/03/16;
- O novo CPC revogou integralmente o CPC antigo de 1973;
- Objetivo primordial do novo CPC: simplificar o andamento processual, dando maior dinamismo, rapidez e efetividade ao processo.

4- Principais inovações trazidas pelo novo CPC:

- Determina a interpretação e aplicação do processo civil segundo a Constituição Federal (capítulo inaugural principiológico);
- Prestigia a boa-fé e a lealdade processual, fixando sanções pela sua inobservância;
- Determina a duração razoável do processo;
- Fomenta a solução consensual das controvérsias: conciliação, mediação e arbitragem;
- Simplifica a defesa do réu;

Principais inovações trazidas pelo novo CPC - continuação:

- Menciona expressamente as figuras do condomínio edilício e do loteamento de controle de acesso quando trata da citação;
- Reduz o número de recursos e unifica os prazos recursais (15 dias úteis);
- Obriga o magistrado a respeitar a cronologia de trâmite dos processos (ordem de antiguidade);
- Estimula a uniformização da jurisprudência por meio de incidente de resolução de demandas repetitivas e do prestígio das consolidações expressas em súmulas e enunciados;

Principais inovações trazidas pelo novo CPC - continuação:

- Reconhece o crédito do condomínio como espécie de título executivo extrajudicial (art. 784, X):

Novo Código de Processo Civil (Lei n° 13.105/15):

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X – o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

(...)

5- A recuperação dos créditos do condomínio segundo o novo CPC:

- Como era a cobrança condominial no CPC/73: art. 275, II, “b”;
- A execução por quantia certa no novo CPC: desde 18/03/16 os créditos decorrentes da falta de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, segundo o previsto na Convenção e orçamento aprovado em assembleia, gozam da condição de título executivo extrajudicial, ou seja, são créditos líquidos, certos e exigíveis;
- Na falta dos requisitos legais (ex.: falta de orçamento aprovado em assembleia), o caminho será propor ação de conhecimento (cobrança). O art. 785 do novo CPC esclarece que a via executiva é uma opção do credor.

Continuação:

- E como ficam as despesas condominiais vencidas antes da entrada em vigor no novo CPC (18/03/16)?
- E na prática, como se inicia a execução? O devedor será citado para pagar a dívida em 3 (três) dias, podendo ser indicados bens à penhora (art. 829 do novo CPC);
- Caso não seja feito o pagamento, o devedor está sujeito a penhora *on line* de suas contas e bloqueio de saldo bancário. Não havendo dinheiro disponível, bens poderão ser penhorados, inclusive a própria unidade autômoma.

6- A defesa do executado

- A princípio são reduzidas e restritas as hipóteses de defesa, produção de provas e recursos;
- Contudo o art. 917, VI, do novo CPC permite que o executado alegue *“qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir em processo de conhecimento”*;
- Embargos à Execução: 15 dias para sua interposição contados da juntada aos autos do mandado de citação;
- Dispensam prévia penhora ou garantia do juízo;
- Os embargos à execução não terão efeito suspensivo (art. 919 do novo CPC);
- O juiz pode rejeitar liminarmente os embargos caso constate ser a defesa meramente protelatória (art. 918 do novo CPC).

7- Cautelas recomendáveis aos condomínios

- Manter cadastro de condôminos e ocupantes atualizado;
- Evitar a cobrança de dívida já paga;
- Organizar os documentos do condomínio de modo a facilitar a comprovação dos requisitos de formação do título executivo extrajudicial;
- Não direcionar a execução contra a parte ilegítima.

8- Como ficam os expedientes extrajudiciais de controle da inadimplência

- Negativação e protesto: novo CPC, art. 782... § 3º *A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes;*
- Desconto Pontualidade;
- Restrição de uso de coisa ou área comum por conta da inadimplência;
- Proibição da participação e voto do inadimplente na assembleia;
- Divulgação das unidades inadimplentes;
- Aplicação da multa do art. 1.337, *caput*, do Código Civil aos inadimplentes contumazes.

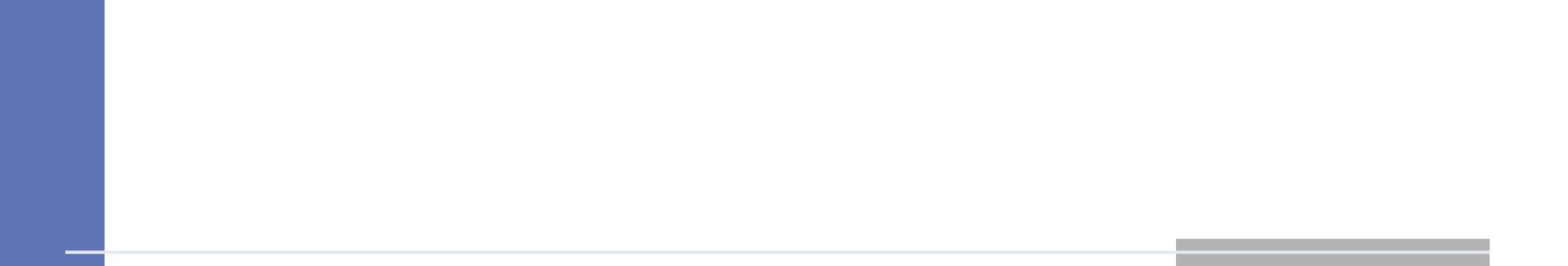
9- Conclusão

Com as novidades trazidas pelo novo CPC e pela implantação do processo judicial eletrônico, a expectativa é de que haja:

- Maior rapidez na recuperação dos créditos condominiais;
- Redução da inadimplência;
- Maior pacificação na vida condominial.

10- Questões que podem ser abordadas no debate:

- Há necessidade de adaptação da Convenção para que o novo CPC seja aplicado?
- O magistrado pode designar a audiência de conciliação e mediação (art. 334 do novo CPC) para um caso de execução forçada condominial?
- As multas disciplinares também poderão ser executadas?
- Sabendo que a obrigação é de trato sucessivo, os valores vincendos serão abrangido por uma mesma execução (art. 323 do novo CPC)?
- Para que tenha força executiva será necessário registrar a ata que aprovou o rateio no Registro de Títulos e Documentos?



Agradeço a atenção de
todos e
até a próxima.