

O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL E AS MUDANÇAS NA COBRANÇA CONDOMINIAL

Milton José Ferreira de Mello
Advogado

LEI 13.105 - 16 DE MARÇO DE 2015

- Modificações (algumas) do CPC :
- conciliação e mediação – centros de conciliação art. 165 – soluções adequadas de conflitos
- contagem dos prazos em dias úteis – art. 219
- ordem cronológica dos processos – art. 12

- incidente de resolução de demandas repetitivas – mecanismo - art. 976.
- as partes poderão acordar a respeito do procedimento processual a ser adotado, alterando o tramite do processo. Negócio jurídico processual - art. 190.

- honorários na fase recursal – art. 85, § 1º.
- desconsideração da personalidade jurídica da empresa – art. 133
- impenhorabilidade dos créditos oriundos de alienação de unidades imobiliárias, sob o regime de incorporação imobiliária, vinculados à execução da obra – art. 833, XII – patrimônio de afetação.

- ação de exigir contas – antes ação de prestar contas - art. 550.
- citação postal de um morador de edifício será válida se entregue a funcionário deste - art.248, 4º
- crédito das contribuições de condomínio edilício ordinárias e extraordinárias. Execução - art.784, X.

CONDOMÍNIO

- Decreto 5.481/1928 – prédio com + de 5 andares - art. 9º - vinculou o pagamento da quota condominial ao valor do imóvel.
- Decreto 5.234/1943 – prédio com 3 ou + pavimento - rateio da quota parte correspondente à fração ideal de terreno de cada unidade, + permitia que os condôminos optassem por uma forma diferente de rateio.

- LEI 4.591/1964

- Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
 - - art. 12º - condômino concorre nas despesas do condomínio ... a cota parte que lhe couber em rateio.
 - - § 1º - salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota parte no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

- CÓDIGO CIVIL – Lei 10.406/2002

- art. 1331 – Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.
- art. 1336 (inicial) – deveres do condômino: contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais.
- § 1º pela Lei 10.931/2004, incluiu a expressão: “salvo disposição em contrário na convenção”.
- (cálculo da área at. 32 – lei 4.591/64 – ver norma ABNT – normativa NBR 12.721:2006).

O que se cobra dos condôminos ?

- Despesas: ordinárias -
extraordinárias -

(Lei de Locações (Lei 8.245/91 - arts. 22 e 23)

- Multas: arts. 1336 e 1337 do CC
- Danos causados ao condomínio – partes comuns

MODALIDADES DE COBRANÇA

CÓDIGO PROCESSO CIVIL DE 1939
(decreto-lei 1608, 19.09.1939)

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

CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS

- Lei 4.591/1964 -
- - art.- 12, § 2º:
- “Cabe ao síndico arrecadar as contribuições competendo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas”.

CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973

art. 275 - Observar-se-á o procedimento sumaríssimo:

- ...
- II – nas causas, qualquer que seja o valor:
 - c) de responsabilidade de pagamento de impostos, taxas, contribuições, despesas e administração de prédio em condomínio;
- art. 281 – no procedimento sumaríssimo, todos os atos, desde a propositura da ação até a sentença, deverão realizar-se dentro de 90 dias.

Lei 9.245, 26.12.1995 (alterou o art. 275)

art. 275 - Observar-se-á o procedimento sumário:

...

II- nas causas, qualquer que seja o valor:

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

art. 281 – Findos a instrução e os debates orais, o juiz proferirá sentença na própria audiência ou no prazo de 10 dias.

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

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;

Título de crédito (Art. 783 CPC)

Requisitos:

- Certeza, liquidez e exigibilidade:
 - - relaciona-se com a existência da dívida;
 - - o quanto devido (valores e limites da obrigação);
 - - reside no tempo definido para cumprimento e cobrança da obrigação do condômino.

AÇÃO DE EXECUÇÃO

Documentos:

- Convenção registrada (súmula 260 STJ).
- Ata registrada de eleição do síndico.
- Ata da assembleia aprovando o orçamento e o rateio das despesas, observado o critério adotado na convenção.

- Listagem de comprovação das despesas de condomínio consolidadas no boleto de cobrança.
* Destacar o que são despesas ordinárias e extraordinárias.
- Demonstração que o devedor é o proprietário da unidade autônoma: [matrícula do imóvel – contrato da construtora demonstrando a venda e compra – escritura de compra e venda – contrato (compromisso) venda e compra quitado com imissão na posse pelo comprador (compromissário)].

• PETIÇÃO INICIAL

- art. 827 CPC : recebimento pelo juiz.
- - despachar a inicial. 10% honorários.
- - pagar em 3 dias – reduz honorários pela metade.
- - honorários elevados até 20%, se rejeitados os embargos.

EMBARGOS À EXECUÇÃO

- art. 914 – O executado, independentemente de penhora, depósito ou caução, poderá se opor à execução por meio de embargos.
- - prazo 15 dias – ver artigo 231.
- art. 916 – prazo dos embargos – devedor deposita 30% do valor em execução, custas e honorários, e requer o pagamento do saldo em 6x/meses.

- art. 917 - Matérias de embargos.
- VI – qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.
- art. 919.
- § 1º – poderá ser atribuído efeito suspensivo aos embargos – desde que garantida a execução por penhora, depósito ou caução suficientes.

SÍNDICO - ADMINISTRADOR

- Responsabilidade
- Acordos extras e judiciais
- Multas, atualização monetária e juros de mora
 - Parcelamento
 - Protesto - Dano moral

- AÇÃO DE EXECUÇÃO

- X

- AÇÃO DE COBRANÇA

Grato!
Milton José Ferreira de Mello
Advogado
milton@fermello.com.br