

# **Ciclo de Palestras Secovi de Gestão Condominial de Piracicaba e Região**

## **“O condomínio explicado para síndicos: a inadimplência e o novo CPC”**

Piracicaba – 29/11/2016

**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- A fragilidade do condomínio edilício**

- É sabido que o condomínio edilício é um ente de grande fragilidade: não tem personalidade, não tem lucro, nem fins econômicos;
- Apesar do nome pomposo – condomínio edilício –, não passa de uma “vaquinha” que é feita para propiciar a vida em comunidade. E qualquer oscilação na arrecadação do condomínio, por mínima que seja, é bastante para causar insatisfação generalizada e outros dissabores;
- Em realidade, o condomínio nada mais é que os próprios condôminos.

## 2- O principal dever do condômino é contribuir com as despesas do condomínio

### 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- Qual é o critério de rateio das despesas condominiais.

- O que diz a lei a respeito:

#### Base legal - Código Civil

*Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará:*

*I - a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;*

...

*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.*

- A polêmica criada a partir do julgamento do Recurso Especial nº 1.104.352-MG, que teve como Relator Ministro Marco Buzzi, no STJ.

## **NOTÍCIAS DO STJ - 03 de junho de 2013, às 14h58min**

### **ESCLARECIMENTO**

### **Taxa de condomínio e fração ideal**

Em razão de notícias divulgadas recentemente na mídia, segundo as quais o Superior Tribunal de Justiça teria considerado ilegal o rateio de taxa de condomínio com base na fração ideal, a Secretaria de Comunicação Social do STJ esclarece que, na verdade, o Tribunal não se manifestou sobre essa questão.

...

Assim, o STJ não confirmou, rechaçou ou mesmo debateu o acerto ou erro da decisão do TJMG, pela falta de ataque, no recurso, a um fundamento autônomo e suficiente para mantê-la. Em outras palavras: o STJ não afirmou se a cobrança baseada na fração ideal é ou não possível, pois sequer entrou nessa controvérsia.

Com a decisão do relator, no sentido de negar seguimento ao recurso, o entendimento do TJMG ficou mantido, mas por razões meramente processuais. A íntegra da decisão pode ser acessada [aqui](#).

Link:[http://www.stj.jus.br/portal\\_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.exto=110270&utm\\_source=agencia&utm\\_medium=email&utm\\_campaign=pushsc](http://www.stj.jus.br/portal_stj/publicacao/engine.wsp?tmp.area=398&tmp.exto=110270&utm_source=agencia&utm_medium=email&utm_campaign=pushsc)  
[o](#)

## 4- A inadimplência do rateio mensal e suas repercussões:

A falta de pagamento do rateio mensal atribuído a cada unidade acarreta a aplicação dos itens seguintes:

- ✓ multa moratória;
- ✓ juros moratórios;
- ✓ correção monetária.

Base legal - Código Civil:

*Art. 1.336. São deveres do condômino:*

...

*§ 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.*

## **5- Qual é o momento inicial para aplicação da multa, dos juros e da correção monetária?**

- Os acréscimos moratórios são devidos desde vencimento de cada parcela, independentemente de qualquer notificação por parte do condomínio, posto que, em se tratando de obrigações com data certa de vencimento, não se faz necessária a interpelação da parte devedora para a constituição da mora.
- Há diferença entre inadimplência e impontualidade?

## 6- O novo Código de Processo Civil (Lei Federal 13.105/15) e o contexto do seu nascimento:

The image is a screenshot of the SECOVIEP website. At the top, there is a navigation bar with the SECOVIEP logo and the text "Site do Secovi-SP". Below this is a search bar and a menu with categories: Notícias, Pesquisas e Índices, Legislação, Serviços, and Associados. 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 list of links under various categories. 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 with headlines and brief descriptions. At the bottom of the page, there is a small box with the text "Aluguel novo sobe 0,4% na Capital em abril" and a "Ver" button.

Notícias Pesquisas e Índices Legislação Serviços Associados

### 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**  
Justiça fala 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 do Castro, o jornalista Lauratto...

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

Aluguel novo sobe 0,4% na Capital em abril

Ver



## **7- Visão panorâmica 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.

## 8- 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.*

*(...)*

## **9- 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.

## 10- 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).

## **11- 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.



## 12- 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;
- Possibilidade de exclusão do condômino antissocial.

## **Continuação: outras questões pontuais sobre o assunto:**

- A importância da realização do pagamento na forma correta;
- A inconveniência de se cobrar o rateio mensal conjuntamente com o valor da multa disciplinar;
- O uso da mediação e arbitragem;
- Juizados Especiais Cíveis;
- Bem de família.

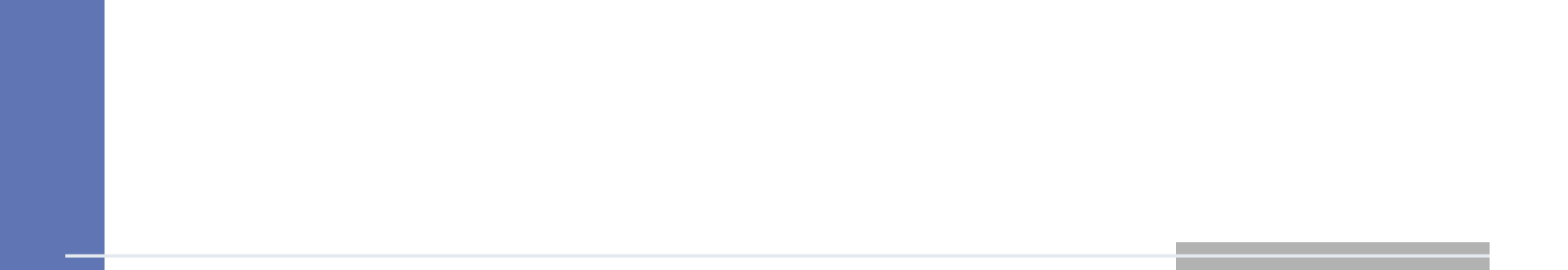
## 13- Conclusões

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 estabilidade e pacificação na vida condominial.

## **14- Questões que ainda permanecem polêmicas:**

- 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? O executado por se citado por carta?
- 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.