

LR

• LUIZ RIBEIRO ADVOCACIA •

O novo Código de Processo Civil e as alterações de cobrança sobre inadimplentes em Condomínio

WWW.LRADVOCACIA.COM.BR

Rua Dario Luis Setti, 208 - S. B. do Campo - Centro - Cep: 09720-410 - SP
Fone: 11 4339-7016 | E-mail: advocacia@luizribeiro.adv.br

Atribuições Síndico

Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - convocar a assembléia dos condôminos;

II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;

III - dar imediato conhecimento à assembléia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;

IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembléia;

V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;

VI - elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;

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

VIII - prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;

IX - realizar o seguro da edificação

CPC 1973 – Procedimento Sumário

Art. 277. O juiz designará a audiência de conciliação a ser realizada no prazo de trinta dias, citando-se o réu com a antecedência mínima de dez dias e sob advertência prevista no § 2º deste artigo, determinando o comparecimento das partes. Sendo ré a Fazenda Pública, os prazos contar-se-ão em dobro

Art. 278. Não obtida a conciliação, oferecerá o réu, na própria audiência, resposta escrita ou oral, acompanhada de documentos e rol de testemunhas e, se requerer perícia, formulará seus quesitos desde logo, podendo indicar assistente técnico

§ 2º Havendo necessidade de produção de prova oral e não ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nos arts. 329 e 330, I e II, será designada audiência de instrução e julgamento para data próxima, não excedente de trinta dias, salvo se houver determinação de perícia

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

Art. 277 – Audiência de conciliação em 30 dias

Art. 278 – Não obtida, se necessário, nova audiência em 30 dias

Art. 281 – Finda a instrução, sentença em até 10 dias

PRAZO TOTAL DO PROCESSO – 70 DIAS

CPC 1973 - RECURSO

Art. 508. Na apelação, nos embargos infringentes, no recurso ordinário, no recurso especial, no recurso extraordinário e nos embargos de divergência, o prazo para interpor e para responder é de 15 (quinze) dias.

Art. 549. Distribuídos, os autos subirão, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, à conclusão do relator, que, depois de estudá-los, os restituirá à secretaria com o seu "visto".

Art. 550. Os recursos interpostos nas causas de procedimento sumário deverão ser julgados no tribunal, dentro de 40 (quarenta) dias.

Art. 508 – prazo para recurso - 15 dias

Art. 508 – prazo para responder recurso - 15 dias

Art. 549 – prazo para Relator estudar e devolver para Secretaria – 48 horas

Art. 550 – prazo para julgamento no Tribunal – 40 dias

PRAZO TOTAL DO RECURSO – 72 DIAS

Prazo total no CPC 1973

Até prolação da sentença – 70 dias

Na existência de recurso – 72 dias

Prazo total do processo – 142 dias

Ou seja, em 142 dias, o credor passa a dispor de um

TÍTULO EXECUTIVO JUDICIAL.

Constituição Federal

Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

(...)

LXXVIII - a todos, no âmbito judicial e administrativo, são assegurados a razoável duração do processo e os meios que garantam a celeridade de sua tramitação

ATUAL CPC - TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á 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.

Certeza, Liquidez e Exigibilidade

CERTEZA E LIQUIDEZ

Valor aprovado em Assembleia e que deverá estar claramente discriminado em ata, preferencialmente em planilha à parte, com unidade, fração ideal e eventual agrupamento de frações.

EXIGIBILIDADE

Mencionar na ata o período a que se refere a cota condominial, bem como a data de vencimento.

Tipo de Tabela

Apto	Fração	Valor
11	1,048	475,80
12	1,053	478,07
13	1,053	478,07
14	1,048	475,80
21	1,048	475,80
22	1,053	478,07
23	1,053	178,07
24	1,048	475,80
TOTAL A ARRECADAR:		3.515,48

WWW.LRADVOCACIA.COM.BR

Atual CPC – Citação na Execução

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

Atual CPC – Embargos à Execução

Art. 916. No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de trinta por cento do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.

§ 1º O exequente será intimado para manifestar-se sobre o preenchimento dos pressupostos do caput, e o juiz decidirá o requerimento em 5 (cinco) dias.

§ 2º Enquanto não apreciado o requerimento, o executado terá de depositar as parcelas vincendas, facultado ao exequente seu levantamento.

§ 3º Deferida a proposta, o exequente levantará a quantia depositada, e serão suspensos os atos executivos.

§ 4º Indeferida a proposta, seguir-se-ão os atos executivos, mantido o depósito, que será convertido em penhora.

Atual CPC – Embargos à Execução

Art. 917. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar:

I - inexecuibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação;

II - penhora incorreta ou avaliação errônea;

III - excesso de execução ou cumulação indevida de execuções;

IV - retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa;

V - incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução;

VI - qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

Atual CPC - Agravo

Art. 1.015. Cabe agravo de instrumento contra as decisões interlocutórias que versarem sobre:

(...)

Parágrafo único. Também caberá agravo de instrumento contra decisões interlocutórias proferidas na fase de liquidação de sentença ou de cumprimento de sentença, no processo de execução e no processo de inventário.

Atual CPC – Processo Comum

Art. 334. Se a petição inicial preencher os requisitos essenciais e não for o caso de improcedência liminar do pedido, o juiz designará audiência de conciliação ou de mediação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, devendo ser citado o réu com pelo menos 20 (vinte) dias de antecedência.

(...)

§ 2º Poderá haver mais de uma sessão destinada à conciliação e à mediação, não podendo exceder a 2 (dois) meses da data de realização da primeira sessão, desde que necessárias à composição das partes.

Despacho proferido por Juiz no Atual CPC

Vistos. Diante das especificidades da causa e de modo a adequar o rito processual às necessidades do conflito, deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação prevista no artigo 334 do CPC, ao término do contraditório e se houver manifestação expressa das partes (CPC, art.139, VI e Enunciado n.35 da ENFAM). A medida se justifica, pois o atendimento da previsão do artigo 334 do CPC implicará prejuízos irreparáveis à parte; a vista de uma distribuição mensal superior a 250 processos, a realização de audiências, reservando-se intervalo mínimo de 20 minutos entre audiências (artigo 334, § 12º do CPC), com duração provável de cada ato superior a 30 minutos, somados a necessidade de respeito ao prazo de antecedência mínima de 30 dias e citação do réu com prazo de antecedência de 20 dias, resultará em inevitável violação ao artigo 5º, LXXVIII da Constituição Federal que impõe como direito individual a duração razoável do processo, ao mesmo tempo determina sejam assegurados meios para garantir celeridade processual, visto que em uma análise prospectiva a vista dos elementos apresentados, **em poucos meses, a pauta de audiências de conciliação desta vara judicial superaria dois anos, significando para a parte que o pronunciamento de mérito ocorreria, na melhor das hipóteses se houver de julgamento de mérito antecipado, após dois ou três anos da distribuição do processo.** Por estas razões, deixo de realizar a audiência de conciliação prévia, assegurando sua realização se houver manifestação expressa de ambas as partes neste sentido, medida esta que não acarretará nulidade de qualquer ordem, pois não viola direitos, antes os assegura (artigo 277 do CPC). Cite-se para contestar no prazo de 15 dias. Servirá a presente por mandado de citação. Intime-se.

Citação – Responsabilidade dos Condomínios

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.

(..._

§ 4º Nos condomínios edilícios 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.

Citação por Hora Certa

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.

Penhora do imóvel ?

Art. 805. Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.

Parágrafo único. Ao executado que alegar ser a medida executiva mais gravosa incumbe indicar outros meios mais eficazes e menos onerosos, sob pena de manutenção dos atos executivos já determinados.

Despacho proferido por Juiz na Comarca de São Bernardo do Campo

Nego a penhora do bem imóvel. Medida demasiado gravosa. A dívida gira em torno de R\$ 1.000,00. DÊ o exeqüente regular andamento ao processo, em 10 (dez) dias. No silêncio, aguarde-se provocação no arquivo. Int.

Decisão do TJ-SP em Agravo

EXECUÇÃO - COBRANÇA DESPESAS CONDOMINIAIS PEDIDO DE PENHORA -

Agravado deixou de cumprir o acordo em R\$ 1.052,75 do total de R\$ 13.836,00 Medida desarrazoada - Ausência de indicação de bens penhoráveis pela executada tentativa de medidas para se alcançar outros bens, e ainda, penhora sobre renda mensal do executado - Agravo de Instrumento desprovido, com observação.

Relatório da decisão do Tribunal em Agravo

Houve pesquisas realizadas no BacenJud e Infojud, as quais restaram infrutíferas (fls. 36/38 e 41). O agravante peticionou nos autos, requerendo novamente a penhora sobre o imóvel (fls. 45).

Analisando os autos, se verificou que houve apenas pesquisa junto ao BacenJud (para levantamento de ativos financeiros) e InfoJud (para levantamento da última declaração de bens do executado).

Não há legislação que contraria a penhorabilidade do caso, porém a preservação de penhora do imóvel em questão deve ser medida a extremo em relação ao valor do débito.

Relatório da decisão do Tribunal em Agravo

Destarte, se não há informação de existência de bens de propriedade do executado e ativos financeiros para garantir a execução, existem outras formas para se atingir o crédito, a exemplo: pesquisa junto ao RenanJud, para verificação de existência de veículos em nome do executado; pelo valor da dívida, localização de eventuais bens dentro do imóvel a serem penhorados (tais como: computador, televisões, entre outros), e ainda, tal situação dá ensejo para por último a excepcionalidade da medida constritiva **que recairá sobre a penhora incidente sobre percentual de seu faturamento mensal (um por cento da renda até o limite do r do débito).**

Parcelas Vincendas

Art. 771. Este Livro regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, e suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva.

Parágrafo único. Aplicam-se subsidiariamente à execução as disposições do Livro I da Parte Especial.

Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.

Honorários em recurso contra Sentença

Art. 85. A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.
(...)

§ 11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.

Litigância de má fé

Art. 79. Responde por perdas e danos aquele que litigar de má-fé como autor, réu ou interveniente.

Art. 80. Considera-se litigante de má-fé aquele que:

I - deduzir pretensão ou defesa contra texto expresso de lei ou fato incontroverso;

II - alterar a verdade dos fatos;

III - usar do processo para conseguir objetivo ilegal;

IV - opuser resistência injustificada ao andamento do processo;

V - proceder de modo temerário em qualquer incidente ou ato do processo;

VI - provocar incidente manifestamente infundado;

VII - interpuser recurso com intuito manifestamente protelatório.

Controvérsias

- Ata “cheque em branco”
- Vagas de Garagem / Box / Depósitos (Agrupar ou não)
- Rateio de água e Gás
- Aluguel área comum (salão de festas)
- Rateios extraordinários
- Multas por infração ao Regulamento Interno

Mais importante de tudo

- **MANTER CADASTRO DE CONDÔMINOS SEMPRE ATUALIZADO**
- Não permitir mudanças sem cadastro e documentação prévia
- Possuir instrumentos particulares de alienação da unidade

WWW.LRADVOCACIA.COM.BR

LR

• LUIZ RIBEIRO ADVOCACIA •

WWW.LRADVOCACIA.COM.BR

Rua Dario Luis Setti, 208 - S. B. do Campo - Centro - Cep: 09720-410 - SP
Fone: 11 4339-7016 | E-mail: advocacia@luizribeiro.adv.br