

As Cotas Condominiais Vincendas na Execução de Título Extrajudicial no Novo CPC

**Eric Keller Tavares de Camargo
Advogado - eric@dlac.com.br**

“Antigo” Código de Processo Civil

CAPÍTULO III

DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO

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

I - nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo;

II - nas causas, qualquer que seja o valor:

...

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

A Cotas Condominiais Vincendas

ACPC - Art. 290 – Quando a obrigação consistir em prestações periódicas, considerar-se-ão elas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor; se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou consigná-las, a sentença as incluirá na condenação, enquanto durar a obrigação.

Súmula 13 TJSP:

Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação.
(Art. 290, do C.P.C

Novo Dispositivo Legal – Código de Processo Civil Vigente

LIVRO II DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

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

Redação – Dispositivo Legal

CPC 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;

O que é um Título Executivo Extrajudicial?

CERTEZA

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

LIQUIDEZ

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.

O que é um Título Executivo Extrajudicial?

EXIGIBILIDADE

Quando houver precisa indicação de que a obrigação já deveria ter sido 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.

Prejuízo!

CPC - Art. 803. É nula a execução se:

I - o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível;

E o antigo art. 290?!

LIVRO I

DO PROCESSO DE CONHECIMENTO E DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

TÍTULO I

DO PROCEDIMENTO COMUM

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

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.

Livro II – Do Processo de Execução

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.

Celeuma Processual

Aplica-se SUBSIDIARIAMENTE o art. 323 do Código de Processo Civil?

E a necessária EXIGIBILIDADE do Título Executivo?

Princípio da Economia Processual?

Agilidade e rapidez dos tramites processuais?

Jurisprudência - TJSP

Ementa:

Agravo de Instrumento. Condomínio. Execução de Título Extrajudicial. Determinação para pagamento do débito. Inclusão do crédito referente às cotas condominiais vencidas durante o processo, até a satisfação da obrigação. Possibilidade. Prestações periódicas e de trato sucessivo, exigíveis enquanto durar a obrigação. Medida que não descaracteriza a certeza, liquidez e exigibilidade do débito. Art. 323 que tem aplicação subsidiária aos processos de execução de despesas condominiais, nos termos do art. 771, parágrafo único, do aludido Código. Primazia dos princípios da economia e celeridade processual, bem como da efetividade da prestação jurisdicional. Decisão mantida. Recurso não provido.

(Agravo de Instrumento 2111164 - 43.2017.8.26.0000, Rel. Bonilha Filho, julgamento 27.07.2017 – 26ª Câmara de Direito Privado)

Jurisprudência TJSP

Ementa:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DESPESAS CONDOMINIAIS. Ação de execução de título executivo extrajudicial. Dúvida acerca da inclusão das parcelas vincendas no curso da ação no montante devido. Obrigação de trato sucessivo. Inclusão das prestações vincendas no curso do processo. Possibilidade. Princípios da celeridade, economia processual e efetividade. Art. 323 c. c. art. 711, ambos do Novo Código de Processo Civil. Prestações sucessivas que se vencerem durante o curso do processo serão incluídas na execução. RECURSO PROVIDO.

(Agravo de Instrumento 2180023 - 48.2016.8.26.0000, Rel. Azuma Nishi, julgamento 27.07.2017 – 25ª Câmara de Direito Privado)

Dúvidas que permanecem

Débitos constituídos por assembleia ordinária ou extraordinária realizada após a existência da execução

Juntada de nova planilha e nova ata de assembleia

Defesa do devedor

Muito Obrigado!

DLA & CAMARGO



DUCHOVNI • LIMA • ASSIS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Eric Keller Tavares de Camargo

eric@dlac.com.br