



Execução de Cotas Condominiais e o
Desvirtuamento do Caráter *Propter Rem*

AÇÃO DE COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS

MODALIDADES:

1) Ação de Execução de Título Extrajudicial

(Arts. 783 c\c 784, inciso VIII e X do NCPC)

2) Ação de Cobrança Rito Ordinário

(Ação de Conhecimento – Art. 785 do NCPC)





Ação de Execução de Título Extrajudicial (Arts. 783 c\c 784, inciso VIII e X do NCPC)

- *Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.*
- *Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:*
(...)

VIII - o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;

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



Ação de Execução de Título Extrajudicial (Arts. 783 c\c 784, inciso VIII e X do NCPC)

- **Inicial deve cumprir requisitos previstos no Art. 319 do NCPC;**
 - **a) Petição inicial;**
 - **b) Título de propriedade(Certidão de Matrícula atualizada)**
 - **c) Ata de eleição do síndico;**
 - **d) Planilha da dívida que poderá incluir valor principal, juros, multa e correção monetária;**
 - **e) Ata contendo a previsão orçamentária com a devida fração e valor destinado a cada unidade;**
 - **f) Segunda via dos boletos em aberto;**



DA CITAÇÃO

- Citação pelo Correio (A.R. Digital): Artigo 248, §4º e o Artigo 252, § Único do NCPC, autorizam a citação e a intimação pelo correio, sendo ambas válidas se, no ato da entrega do mandato ao funcionário da portaria responsável pelo recebimento das correspondências, este a dar como recebido.

Atenção: O funcionário encarregado do recebimento do ato citatório, pode se recusar a recebê-lo, e declarar por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário não se encontra no local.

Nota Prática: Muitos magistrados, ainda não autorizam a citação do executado por Correio, determinando que seja feita a citação por Oficial de Justiça, daí, pode-se Agravar da Decisão ou recolher as novas custas de citação.



DO PAGAMENTO

- Sendo o ato citatório positivo, o Executado terá 72hs para realizar o pagamento da dívida exequenda, de acordo com o Artigo 829 do NCPC:

Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

Atenção: Caso o pagamento da execução ocorra neste prazo, os honorários advocatícios serão reduzidos pela metade (Art. 827, §1º - NCPC);



O §1º do Art. 829, reza que, passado o prazo de 3 dias e não realizado o pagamento da dívida, o Oficial de Justiça, poderá realizar a penhora e avaliação de quantos bens bastarem para suprirem a dívida;

De acordo com o que dispõe o §2º do mesmo artigo, 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.

O Oficial de Justiça, poderá também, arrestar bens quanto forem suficientes para garantir a execução, caso não seja localizado o Executado.



De acordo com a inteligência do Arts. 914 e 915 do NCPC o executado poderá oferecer Embargos à Execução no prazo de 15 dias.

Atenção: O §1º do Art. 915 dispõe que se houver mais de um executado, o prazo dos Embargos contar-se-á a partir da juntada do respectivo comprovante da citação, salvo no caso de cônjuges ou de companheiros, quando será contado a partir da juntada do último.

Caso o executado reconheça a dívida, poderá realizar o depósito prévio de 30%, e requerer o parcelamento do saldo + honorários em 6x corrigidos e com juros de 1% ao mês.



Nota Prática

É comum, ver-se em execuções desta natureza a inclusão das custas finais devidas ao Estado (1% sobre o valor da Causa - Art. 4º, III, da Lei nº 11.608/2003), na planilha de débitos iniciais da execução;

Nesse sentido, segue um recente julgado do TJSP:

No caso, com o início do cumprimento da sentença, ainda não houve a realização efetiva de atos executórios tendentes à satisfação do direito da credora (agravante), de modo que é descabida a exigência de custas finais". (TJSP, Agravo de Instrumento nº 2153893-21.2016.8.26.0000, 8ª Câmara de Direito Privado, rel. Des. Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho, 24.03.2017).



ATOS EXPROPRIATÓRIOS

Caso não haja o pagamento da execução em 72hs, o reconhecimento do débito com o oferecimento de parcelamento ou não seja oferecido os embargos, dar-se-á início aos atos expropriatórios da execução:

- 1) Penhora de ativos financeiros via BacenJud;**
- 2) Penhora de veículos via Renajud;****
- 3) Penhora do imóvel;**

De acordo com o Princípio da Menor Onerosidade ao Devedor, os atos expropriatórios costumam seguir essa regra;

**** Penhora de veículos poderá ser requerida caso haja interesse do Credor (Condomínio), se não houver interesse, poderá requerer-se a penhora do imóvel para garantia da dívida.**



ATOS EXPROPRIATÓRIOS

1) Penhora de ativos financeiros via BacenJud:

O Juiz procederá com a busca de ativos financeiros via sistema BacenJud, a fim de bloquear valores até a satisfação do crédito exequendo, todavia, se não houver saldo, ou, se o saldo bloqueado for insuficiente para saldar a dívida, a execução prosseguirá com os demais atos expropriatórios.

Caso seja positivo o bloqueio, requerer-se-á a expedição do mandado de levantamento judicial e a extinção da execução pelo adimplemento integral da obrigação, de acordo com o Art. 924, II do NCPC;



ATOS EXPROPRIATÓRIOS

2) Penhora de Veículos via RenaJud:

A penhora de veículos via sistema RenaJud, mostra-se ao mesmo tempo, uma boa e má solução, observem:

- a) Boa solução: Veículo tem vendabilidade mais rápida do que imóvel; Causa menos onerosidade ao devedor; Solve a dívida com maior rapidez;
- b) Má solução: Veículo com dívidas de IPVA e Multas; Estado geral do veículo; Alienação Fiduciária;

Ou seja, é uma opção arriscada, porém viável, mas, como há o imóvel para garantir a dívida, não há porque o exequente requerer tal penhora, tendo em vista o grande risco e a morosidade que trará ao processo;

ATOS EXPROPRIATÓRIOS

3) Penhora do imóvel:

Pelo caráter *propter rem* da dívida, qual seja para a conservação da própria coisa, o imóvel é a garantia do pagamento das cotas condominiais.

Caso o Condomínio não tenha logrado êxito nos atos expropriatórios anteriores, o exequente requererá a penhora do imóvel ao Juízo, o mesmo será avaliado e levado à Leilão Público Judicial para quitação dos débitos condominiais;

OBS: Não há oponibilidade do benefício do bem de família em face da execução de débitos condominiais de acordo com pelo caráter *propter rem* da dívida, inclusive entendimento empossado pela Ministra Nancy Andrighi do STJ:

“É firme entendimento do STJ no sentido de que o imóvel, conquanto se trate de bem de família, sujeita-se à penhora em execução de dívida decorrente do inadimplemento de cotas condominiais.”



QUESTÕES PRÁTICAS

1) Legitimidade do Usufrutuário no pagamento das cotas condominiais:

É possível o ajuizamento da ação de execução de cotas condominiais contra usufrutuário do imóvel?

De acordo com o entendimento do TJSP, sim, é possível, visto que o mesmo está investido dos poderes inerentes a propriedade, estando despido somente do poder de dispor do bem, o que não descaracteriza a legitimidade e a obrigatoriedade do pagamento do rateio condominial:





EMBARGOS DE TERCEIRO – DESPESAS CONDOMINIAIS – Tanto o nu proprietário como o usufrutuário da unidade condominial são solidariamente responsáveis pelas despesas condominiais, tendo ambos conjunta ou separadamente, legitimidade passiva para a ação de cobrança - Hipótese em que não demonstrou a embargante-usufrutuária a quitação integral do débito, deixando de apresentar os respectivos recibos ou documentos equivalentes – Obrigação propter rem – Sentença de improcedência mantida - Recurso desprovido. (Proc: 10397785820178260100 SP. 25ª Câmara de Direito Privado. Julgamento: 09/04/2018. Relator: Claudio Hamilton)



QUESTÕES PRÁTICAS

2) Legitimidade do Comodatário no pagamento das cotas condominiais.

Pode o Comodatário ser sujeito passivo na ação de execução de cotas condominiais?

Sim, é possível de acordo com o Artigo 20 da Lei 4.591/64:

Art. 20. Aplicam-se ao ocupante do imóvel, a qualquer título, todas as obrigações referentes ao uso, fruição e destino da unidade.

Por se tratar de obrigação *propter rem*, pode o condomínio cobrá-las do condômino, isto é, de quem tenha o domínio do imóvel, tal como consta no registro imobiliário. No entanto, não está impedido de efetuar a cobrança de quem efetivamente habite o imóvel, seja ele usufrutuário ou comodatário.

QUESTÕES PRÁTICAS

3) Legitimidade do Credor Hipotecário:

Não é incomum que, quando realizada a penhora do imóvel, seja verificado que haja gravado em sua matrícula, gravames de alienação fiduciária (Financiamento).

De acordo com o Art. 22 da Lei 9.514/97, o credor fiduciário, possui a propriedade resolúvel do imóvel, assim, seria ele legitimado a figurar no polo passivo da ação de execução de cotas condominiais?

O entendimento jurisprudencial é dividido:

Alguns julgados falam que não há legitimidade do credor fiduciário, em razão da detenção da posse, uso, gozo e fruição, condenando o Condomínio em honorários sucumbenciais;

Existem outros julgados, versando no sentido de que existe sim legitimidade do credor, ante a propriedade resolúvel do bem, e o caráter da propriedade traz direitos e deveres ao credor;





QUESTÕES PRÁTICAS

OBS: A fim de evitar-se eventual alegação de nulidade, e para que não haja risco de condenação sucumbencial em face do Condomínio em eventual julgado de ilegitimidade de parte do Credor, tem-se como bom caminho jurídico, legítimo e viável, que seja requerido na petição inicial, somente a intimação do credor fiduciário para conhecimento da ação.



QUESTÕES PRÁTICAS

- **Adjudicação do Imóvel pelo Condomínio:**

Caso o valor da dívida seja equivalente ao valor do imóvel, poderá o Condomínio, de acordo com o §3º do Artigo 63 da Lei 4.591/64, adjudicar o bem pelo preço:

Art. 63 (omissis)

3º No prazo de 24 horas após a realização do leilão final, o condomínio, por decisão unânime de Assembleia-Geral em condições de igualdade com terceiros, terá preferência na aquisição dos bens, caso em que serão adjudicados ao condomínio.



DESCARACTERIZAÇÃO DO CARÁTER *PROPTER REM*

- **Penhora de Direitos em Alienação fiduciária**
- **LEI 9.514/07 – Lei de Alienação Fiduciária**

Art. 23. Constitui-se a propriedade fiduciária de coisa imóvel mediante registro, no competente Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título.

Parágrafo único. Com a constituição da propriedade fiduciária, dá-se o desdobramento da posse, tornando-se o fiduciante possuidor direto e o fiduciário possuidor indireto da coisa imóvel.



QUESTÕES POLÊMICAS

- **Cessão de Créditos pelo Condomínio;**
- **Locação de apartamentos por curta temporada via aplicativos de hospedagem;**
- **Condômino Antissocial;**
- **Direitos do inadimplente;**
- **Inadimplente na assembleia de vagas de garagem;**



F IM

Agradecemos a presença de todos!

www.segattiadvogados.com.br

contato@segattiadvogados.com.br