

JAQUES BUSHATSKY

✉ jaques@advocaciabushatsky.com.br



DIVULGAÇÃO

Fazer valer o que é legal

São inúmeros e constantes os embaraços e as reclamações causados por aqueles que postergam a cobrança judicial dos rateios de condomínio. Afinal, são demais os anos contados desde o inadimplemento da cota até que se alcance o recebimento do valor.

Não surpreende a abundância de situações em que o débito amontoado é maior do que, até mesmo, o valor da unidade geradora das despesas, a demonstrar quanto tarda a solução da pendência. O funcionamento do condomínio é prejudicado e os adimplentes são obrigados a pagar a conta do devedor, que, por seu turno, permanece gozando dos serviços do condomínio.

Embora a base legal da cobrança das contribuições seja pacífica, tal não impede o arrastar dos processos. Isso se dá não somente devido às carências da estrutura do Poder Judiciário, mas porque se é verdade que a lei prevê que a ação de cobrança tenha “procedimento sumário”, de sumário (ou rápido) essa medida nada tem.

De fato: sentenciada a procedência da ação de cobrança, o vencedor deverá aguardar o julgamento do recurso de apelação oposto pelo condômino vencido, que, na quase totalidade das oportunidades, termina na confirmação da decisão de primeiro grau. Mas, o tempo corre.

Depois de mantida a sentença condenatória é iniciada a execução que, por

si só, é penosa: não sendo encontrado dinheiro do devedor, será penhorada a unidade condominial, que precisará ser avaliada – consumindo mais energia, tempo, dinheiro –, prosseguindo-se no processo até a hasta pública, sempre abertas às possibilidades de impugnações e recursos.

Após essa epopeia, o condomínio receberá. Ou seja, malgrado exista lei impondo o pagamento do rateio de despesas de condomínio – Código Civil –, essa imposição tem ficado no vazio e à mercê das normas processuais.

Não era assim. A Lei 4.591/64 previa no seu artigo 12, parágrafo 2º: “Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das co-

tas atrasadas”. Mas, a “via executiva” foi afastada em 1973, quando o Código de Processo Civil previu no artigo 275 o que hoje se conhece como “procedimento sumário”, quando se tratar de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio.

Ora, há muito se pensa no retorno à antiga execução, que economizaria dois terços do tempo gasto no processo judicial, pois, ao ter o crédito expresso em título executivo.

A diferença de qualificar o crédito condominial como título executivo reside aí: em vez de se obter uma sentença condenatória para somente depois se proceder à execução, dá-se imediato início a esta.

O título executivo extrajudicial se comporia pelo conjunto da convenção de condomínio – da qual se extrai basicamente o critério de divisão das despesas dentre as unidades autônomas condominiais –, da ata de assembleia aprovando o orçamento – o montante a dividir –, da discriminação do débito. A sujeição passiva na execução decorreria do Código Civil, cujo artigo 1.336 impõe ao condômino o dever de, primeiro, contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

A execução das verbas pelo condomínio, que não se confunde com aqueles casos em que o locador as execute ante ao locatário, com base na relação jurídica com este mantida, como já é admitido pela lei, foi esquecida no primeiro projeto do novo Código Processual. Porém, lembrada no relatório geral coordenado pelo então senador Valter Pereira (PMDB-MS).

Em boa hora, o deputado federal Paulo Teixeira (PT-SP), relator-geral do Projeto de Lei 8.046/2010, que trata do novo Código de Processo Civil, optou por incluir entre os títulos executivos o crédito referente a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício previstas em convenção de condomínio ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas. Esperemos que a aprovação do Projeto de Lei deixe no passado aquelas cobranças tormentosas, tão danosas aos condomínios edilícios.

* CONSELHEIRO JURÍDICO DA PRESIDÊNCIA DO SINDICATO DA HABITAÇÃO (SECOVI) E COORDENADOR DO PROGRAMA QUALIFICAÇÃO ESSENCIAL DA ENTIDADE.