

O novo CPC e  
às cobranças  
condominiais

Lei 13.105/15



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**  
ANOS

# Histórico da Inadimplência:

## Redução da multa de 20% para 2%

---

A inadimplência nos Condomínios aumentou significativamente nos últimos anos após a redução da multa por atraso que era de **20%** (art. 12, §3º, Lei 4.591/64) e passou para **2%** (art. 1.336, §1º, Código Civil - Lei nº 10.406/2002).

Dívidas com taxas e multas mais elevadas (ex. cartão de crédito) passaram a ter prioridade entre os condôminos, ficando o pagamento da cota condominial para último plano.

Os condôminos adimplentes acabavam pagando pelos inadimplentes.

As ações judiciais de cobrança se arrastavam por longos anos.

# Medidas Extremas:

## Proibições aos inadimplentes

Devido a alta inadimplência, muitos síndicos passaram a adotar medidas extremas aos condôminos inadimplentes, **restringindo o uso das áreas comuns** (ex. *salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, etc.*), assim como os **serviços básicos** aos condôminos (ex. *corte de água, entrega de correspondências, uso dos elevadores, etc.*) e outras medidas polêmicas e arriscadas, capaz de gerar ações indenizatórias contra o Condomínio. Nesse sentido o julgado abaixo:

**“PROIBIÇÃO A CONDÔMINO DE USO DE ÁREA COMUM (...). Não parece que, a despeito da inadimplência, tenha a Assembleia Geral do Condomínio poderes para restringir o direito de propriedade do condômino impondo, como sanção, a proibição de uso das áreas sociais (piscina, saunas, quadra de tênis etc.), estando, desse modo, presentes os requisitos que autorizam a concessão da liminar pleiteada”** (TJSP – Apel. Cív. nº 208.509.4/4 – São Paulo – Rel. Des. Ruiter Oliva – v.u. – j. 07.08.01). Grifamos.

# Protesto:

## Inconstitucionalidade

---

O protesto em cartório dos boletos condominiais também foi uma medida adotada por muitos síndicos e administradores, o que gerou em junho de 2011, a declaração de **inconstitucionalidade da Lei Estadual nº13.160/08**, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, posto que a matéria disciplinada por Lei **Estadual** seria de competência de Lei **Federal**, vez que a cota condominial não era considerada pelo Código de Processo Civil (Lei Federal) um título executivo *extrajudicial*.

**Processo de Arguição de inconstitucionalidade nº 0209782-04.2010.8.26.0000**

# NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

## Lei nº 13.105/2015

- **Título Executivo Extrajudicial**
- **Possibilidade de Conversão**
- **Documentação Necessária**
- **Juizados Especiais**
- **Citação**
- **Orientação aos Funcionários**
- **Pagamento**
- **Audiência de Conciliação**
- **Acordo**
- **Dúvidas**



**EM VIGOR DESDE 18/03/2016**

# Principais Alterações:

## Título Executivo EXTRAJUDICIAL

O Código de Processo Civil revogado (Lei nº 5.869/73) não considerava a dívida condominial como um título extrajudicial dotado de **liquidez**, **certeza** e **exigibilidade** (art. 586, CPC/73).

Atributos estes imprescindíveis para o ajuizamento de execuções, como ocorria na cobrança de um cheque.

A cobrança somente era possível após ser proferida sentença, em procedimento chamado de “**sumário**” (art. 275, II, “b”, CPC/73), que na prática era bastante demorado.

O Rito Sumário foi extinto (art. 1.049, parágrafo único, NCPC/15).



# Principais Alterações:

A dívida condominial foi incluída no *rol* de títulos executivos extrajudiciais

Art. 784, NCPC/15. 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.

# Possibilidade de Conversão

É muito importante que a ação executiva seja instruída com toda a **documentação** necessária. Do contrário poderá o juiz ou a parte **CONVERTER** a execução em processo ordinário, retornando às fases anteriores da cobrança, para só depois torná-lo um título executivo, agora judicial.

Artigo 785, do NCPC/15: ***A existência de título extrajudicial não impede a parte de optar pelo procedimento de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial”.***



# Documentação necessária para o ajuizamento da Execução

---

- **CONVENÇÃO**
- **ATA DA ASSEMBLEIA QUE ELEGEU O SÍNDICO**
- **ATA DA ASSEMBLEIA DA PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA**
- **MATRÍCULA IMOBILIÁRIA / CONTRATO**
- **PLANILHA ATUALIZADA DA DÍVIDA**
- **OUTROS DOCUMENTOS QUE COMPROVEM A INADIMPLÊNCIA**

# Juizados Especiais

## Pequenas Causas – Lei nº 9.099/1995

Há o entendimento de que **NÃO** se aplica a Lei dos Juizados Especiais aos Condomínios, por ser equiparado as pessoas jurídicas. Somente os condôminos (pessoas físicas) teriam legitimidade para propor ação contra o Condomínio, sendo que o Condomínio somente responderia como Réu. Ou seja, para os Condomínios restaria a Justiça Comum. Nesse sentido:

“Recurso inominado – Ação movida por condomínio para cobrança de verbas condominiais – Aplicação da Súmula nº 45 do Colégio Recursal de Sorocaba, segundo a qual **“o condomínio e o espólio não podem propor ação no juizado especial em razão do disposto no artigo 8º, § 1º, da Lei 9.099/95”** – Indeferimento da petição inicial, com extinção do feito sem resolução de mérito - Sentença bem fundamentada - Recurso improvido. (Recurso Inominado nº 0002114-66.2011.8.26.0602. Relator: Ivan Alberto de Albuquerque Doretto; Sorocaba: 1ª Turma; J. 22/11/2011””. Grifamos.

# CITAÇÃO (Novidade)

## Quem poderá receber?

O devedor se furtava ao recebimento das correspondências e Oficiais de Justiça, constrangendo e ameaçando os funcionários do Condomínio, procrastinando o processo de cobrança. **Agora o devedor poderá ser citado, com a entrega do mandado ao funcionário da portaria:**

**Art. 248, § 4º, NCPC/15.** Nos condomínios edifícios 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.**

# Orientações aos funcionários:

- ✓ **NÃO MENTIR, OMITIR OU IMPEDIR O TRABALHO DA JUSTIÇA**
- ✓ **DISCRIÇÃO AO CHAMAR O CONDÔMINO**
- ✓ **ENTREGAR A CORRESPONDÊNCIA COM PRIORIDADE**
- ✓ **LER O MANDADO COM ATENÇÃO JUNTO COM SÍNDICO**
- ✓ **POSSIBILIDADE DE CERTIFICAR – FÉ PÚBLICA**

# PAGAMENTO EM 3 DIAS

## Redução dos honorários advocatícios

**Art. 827, NCPC/15** - Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de **10%**, a serem pagos pelo executado.

§ 1º No caso de integral pagamento **no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade (5%).**

§ 2º O valor dos honorários poderá ser elevado até **20%**, quando rejeitados os **embargos à execução**, podendo a majoração, caso não opostos os embargos, ocorrer ao final do procedimento executivo, levando-se em conta o trabalho realizado pelo advogado do exequente.

# AUDIÊNCIA DE CONCILIAÇÃO

30 DIAS

---

**No procedimento comum de cobrança:**

**Art. 334, NCPC/15.** 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.



# ACORDO

## Judicial ou Extrajudicial

---

- **Política de Acordo pré-definida em Assembleia.**
- **Não esquecer das despesas e dos honorários advocatícios.**
- **Câmara de Mediação Secovi-SP.**

[www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao](http://www.secovi.com.br/servicos/camara-de-mediacao)



# OBRIGADO

Assessoria Jurídica  
Secovi-SP

[juridico@secovi.com.br](mailto:juridico@secovi.com.br)



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO **70**  
ANOS