

Recuperação de Crédito





Lei 10.406/2002

Alteração do Código Civil – Art. 1331 a 1358

Condomínio Edilício



→ A lei de condomínio edilício foi criada para regulamentação e aplicação aos condomínios de edifícios coletivos, e consiste na conjugação do direito do uso exclusivo do titular, sobre sua unidade independente, com o direito relativo as partes comuns do condomínio.

→ aplica-se, por analogia, às associações de moradores e lojistas, clubes ou assemelhados que são criadas pelos proprietários dos imóveis, em função da solidariedade de interesses coletivos, com o objetivo de administração, conservação, manutenção, disciplina de utilização e convivência, visando a valorização das unidades que compõem o empreendimento, vinculando-se, por critérios de afinidade, similitude e conexão, atividade de administração de imóveis.



→ A administração das unidades, dentro de uma sociedade condominial ou associativa, sujeita seus titulares a normatização e a disciplina constantes de atos constitutivos, cotizando-se na forma de decisão de atos para suportar a consecução de seus objetivos através da convenção Condominial ou estatutária.

→ Enunciado 89 do Conselho da Justiça Federal: “ O disposto nos artigos 1331 a 1358 do Código Civil se aplica, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, multi propriedade imobiliária e clube de campo.

→ Todos os proprietários devem suportar com as despesas que beneficiam a coletividade condominial, sob pena de enriquecimento ilícito (Proc. 1001119-37.2017.8.26.0663)

“Ainda que haja tese firmada pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento de Recursos Especiais representativos de controvérsia (REsp n.º 1.439.163/SP e REsp n.º 1.280.871/SP), no sentido de que “as taxas de manutenção criadas por associações de moradores não obrigam os não associados ou que a ela não anuíram”, não há como se acolher o argumento de que a obrigação fere o princípio constitucional da liberdade de associação, pois, neste caso, há expresse reconhecimento, por parte do réu, de que adquiriu seu terreno naquele loteamento ciente da futura constituição da associação autora, aceitando seus termos (cláusula quinta do instrumento particular, conforme fls. 83, item 20 da contestação, e fls. 407)”

O advogado, primeiro juiz da causa, antes de judicializar a questão, deve analisar o risco da propositura da demanda e verificar se foram esgotadas todas as possibilidades de composição.



Medidas pré ajuizamento

→ Analisar o cadastro e passado pregresso do condômino ou associado inadimplente (perfil do devedor);



→ contato por e-mail, WhatsApp, SMS, telefônico e exigir o pagamento;

→ Diálogo, acordo e flexibilização para pagamento do crédito.



Obrigações dos condôminos/associados – Regulamentação no Estatuto e Normativos

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

(...)

§ 1 - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.



Alteração - Novo Código de
Processo Civil – Lei 13.105/15



→ A intenção, pela qual a Lei 13.105 foi criada, é no sentido de conferir ao processo funcionalidade e efetividade, mas há uma enorme falha em não permitir, com expressa previsão legal, a execução de prestações vencidas no curso do processo executivo de título executivo extrajudicial, como por exemplo o caso da relação locatícia, mensalidades escolares e, agora, despesas condominiais.

→ existe decisões jurisprudenciais permitindo a execução de parcelas vincendas (em título extrajudicial), levando em consideração “que o contrato permaneceu vigente, razão pela qual são devidos os aluguéis e demais encargos vencidos e não pagos no curso da execução, bem como os vincendos até a efetiva extinção da relação contratual.



→ a exigibilidade do título executivo extrajudicial ocorre com o seu inadimplemento, autorizando ao credor executar a importância não paga, com a apresentação em juízo do título executivo em que conste esta obrigação e o cálculo atualizado do valor total devido até a data da propositura da ação, havendo, neste instante, a fixação do *quantum debeat* devido pelo executado, excluído eventuais valores futuros, que diga-se de passagem devem ser cobrados em ação autônoma, se vencidos e não pagos.

Dispositivos legais e Jurisprudenciais:

Art. 323 do CPC. “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.”

Súmula 13: 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.).

Dentre as inovações instituídas pela Lei 13.105 de 16 de março de 2015 no Código de Processo Civil, estão os incisos VIII e X do artigo 784:

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.

- 
- O crédito deve ser comprovado através de documento escrito;
 - O crédito deve ser líquido, certo e exigível. **Líquido**, quando é facilmente aferível o valor da prestação; **certo**, quando não há controvérsias da sua existência; e, **exigível**, quando não depende de termo ou condição;
 - Todos os valores cobrados devem estar devidamente regulamentados nos normativos condominiais ou estatutários, ou aprovados em assembleia com registro da respectiva ata;
 - Os termos do estatuto associativo, convenção condominial e deliberação das assembleias registradas em atas devem estar de acordo com a leis aplicável à espécie (ex.: multa de inadimplência);
 - Não sendo o título de crédito dotado de liquidez, certeza ou exigibilidade, os valores poderão ser objeto de ação de cobrança, que diga-se de passagem, era o procedimento utilizado antes da reforma do Código de Processo Civil;

O novo Código de Processo Civil:

- Qualifica a taxa de condomínio e associativa (por analogia), como um Título Executivo;
- A Execução direta autoriza a extração de certidão de protesto (restrição – rol de mal pagadores);
- A Execução do associado ou condômino inadimplente obriga-o a pagar em três dias a dívida, sob pena de penhora de bens (valor da dívida se equivale ao valor dos bens, custo “x” benefício de se prosseguir com a penhora)
- Celeridade processual e efetividade*

Ação de Execução

- Período certo e determinado para a cobrança

Jan/2017

maio/2018



- Despesas com ajuizamento de novas ações
- Despesas com a formalização de penhora e abertura de discussões
- Efetividade relativa, pois depende do valor da dívida para expropriação do bem

Ação de Cobrança

Cobrança das parcelas vencidas e vincendas até o cumprimento da obrigação

Jan/2017

maio/2018.....∞

- 
- Desnecessidade de propositura de ações (artigo 323 do CPC e Súmula 13 do TJSP)
 - Celeridade do procedimento introduzida pelo Código de Processo Civil que restringiu as possibilidades de interposição de recurso para retardar o andamento da ação
 - Designação de audiência de conciliação, em caso de não comparecimento caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça, 15 dias para apresentação da defesa;

