



Carvalho & César Advogados Associados

AS PRINCIPAIS MUDANÇAS PROMOVIDAS PELO NOVO CPC BRASILEIRO COM FOCO NA ASSESSORIA CONDOMINIAL

Entrou em vigor no último dia 18 de março o Novo Código de Processo Civil, que revoga o Código de Processo Civil anterior, em vigor desde 1974, trazendo uma série de mudanças que buscam conferir uma nova dinâmica aos procedimentos judiciais, adaptando-os à realidade atual envolvendo questões condominiais.

Dentre todas as mudanças, as que afetam os condomínios de maneira imediata são as que dizem respeito à citação e à natureza das cotas condominiais, senão vejamos:

• **Citação** – O novo Código possibilita que a citação seja realizada pelo Correio, bastando que o porteiro do condomínio assine o aviso de recebimento (A.R.), ou algum familiar ou vizinho.

• **Natureza das cotas condominiais** – Com o novo CPC, as cotas condominiais passam a ter natureza de título executivo extrajudicial, o que torna a sua cobrança pela via judicial muito mais rápida, posto que não é necessário o ajuizamento de uma ação ordinária, onde há a fase de conhecimento, podendo, o credor, ingressar diretamente com a ação de execução para perseguir seu crédito. Na execução de título executivo extrajudicial, o devedor é citado já para efetuar, dentro do prazo de três dias, o pagamento da dívida, sob pena de constrição patrimonial, regra esta que foi mantida pelo Novo CPC.

As taxas e despesas condominiais, desde que previstas na convenção ou aprovadas em assembleia, passaram a fazer parte do rol dos títulos executivos extrajudiciais — Lei 13.105/2015, Novo Código de Processo Civil — baseado no entendimento de que o título executivo extrajudicial, expressa obrigação certa, líquida e exigível, não havendo necessidade de um processo de conhecimento para declarar sua exequibilidade.

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



Carvalho & César Advogados Associados

condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalment e comprovadas;

Ou seja, vencido e não pago, o condomínio tem a faculdade de ingressar diretamente com a ação de execução, ou seja, toda fase do Processo de Conhecimento foi eliminada, poupando muito tempo bem como possibilitando maior garantia de recebimento dos valores pelo condomínio, pois é possível “prender” o bem do devedor quase que imediatamente.

A outra mudança é a possibilidade de protesto, não da taxa do condomínio, mas da decisão judicial transitada em julgado que poderá ser levada a protesto, nos termos da lei, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário previsto no art. 523 do NCPC.

Art. 517. A decisão judicial transitada em julgado poderá ser levada a protesto, nos termos da lei, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário previsto no art. 523.

§ 1º Para efetivar o protesto, incumbe ao exequente apresentar certidão de teor da decisão.

§ 2º A certidão de teor da decisão deverá ser fornecida no prazo de 3 (três) dias e indicará o nome e a qualificação do exequente e do executado, o número do processo, o valor da dívida e a data de decurso do prazo para pagamento voluntário.

§ 3º O executado que tiver proposto ação rescisória para impugnar a decisão exequenda pode requerer, a suas expensas e sob sua responsabilidade, a anotação da propositura da ação à margem do título protestado.

§ 4º A requerimento do executado, o protesto será cancelado por determinação do juiz, mediante ofício a ser expedido ao cartório, no prazo de 3 (três) dias, contado da data de protocolo do requerimento, desde que comprovada a satisfação integral da obrigação.

Art. 523. No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

§ 1º Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do caput, o débito será acrescido de multa de 10% (dez por cento) e, também, de honorários de



Carvalho & César Advogados Associados

advogado de 10% (dez por cento).

§ 2º Efetuado o pagamento parcial no prazo previsto no caput, a multa e os honorários previstos no § 1º incidirão sobre o restante.

§ 3º Não efetuado tempestivamente o pagamento voluntário, será expedido, desde logo, mandado de penhora e avaliação, seguindo-se os atos de expropriação.

Sendo assim, quem ficar inadimplente com a cota condominial terá apenas três dias para quitar a dívida, sob pena de ter o nome negativado (pois já existe convênio entre o Tribunal de Justiça e o Serasa), conta bancária bloqueada (convênio entre o Tribunal de Justiça e o Banco Central via BACENJUD), nome protestado e até ver o próprio imóvel ir à penhora.

A nova lei só dá duas alternativas taxativas para o inadimplente, com atraso a partir de um mês:

- A uma, fazer pagamento parcelado com entrada de 30% (trinta por cento) e o restante em seis vezes.

Art. 916 - No prazo para embargos, reconhecendo o crédito do exequente e comprovando o depósito de trinta por cento do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado, o executado poderá requerer que lhe seja permitido pagar o restante em até 6 (seis) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de um por cento ao mês.

- A duas, nomear bens para leilão (como carros, jóias, etc.) ou indicar imóveis para hasta pública (leilão para imóveis).

Os documentos necessários para entrar com o processo contra o condômino inadimplente são:

- Título executivo extrajudicial, nesse caso, o boleto condominial;
- Cópia da convenção, atas que aprovaram as despesas e a ata de eleição de síndico;
- Demonstrativo de débito atualizado até a data da propositura da ação (nesse caso deve constar do demonstrativo o nome completo do devedor, o índice de correção monetária adotado, a taxa de juros



Carvalho & César Advogados Associados

de mora aplicada, o termo inicial e final da correção e dos juros aplicados e eventuais descontos, se concedidos);

- Se houver credor pignoratício, hipotecário ou usufrutuário, os dados dos mesmos com fim de requerer as respectivas intimações;
- Informações dos bens à penhora ou o próprio imóvel sendo o caso.

Vale destacar a desvantagem no novo procedimento: na execução não se permite a inclusão na condenação dos débitos que vencerem após a distribuição da ação. Ou seja, se o devedor continua deixando de pagar, o condomínio tem que mover ações de execução adicionais para os débitos que vencerem após a distribuição da primeira ação. E nesse liame, em alguns casos, pode ser mais interessante utilizar o procedimento antigo, que também é permitido pelo novo CPC.

Ante o exposto, são essas as considerações relevantes e destacadas pela Assessoria Jurídica subscrevente.

Brasília/DF, 24 de março de 2016.

Cirlene Carvalho Silva
OAB/DF 22.792

Solange de Campos César
OAB/DF 32.477

CARVALHO & CÉSAR ADVOGADOS ASSOCIADOS