



CICLO DE PALESTRAS SECOVI NO GRANDE ABC

“O novo Código de Processo Civil e as alterações de cobrança sobre inadimplentes em condomínios”

São Bernardo do Campo – 07/06/16

João Paulo Rossi Paschoal

Advogado

Docente da Universidade SECOVI-SP

Especialista em Direito Civil pela ESA OAB-SP

Mestre em Direito pela PUC-SP

Contato: joaopaulorp@gmail.com

1- O contexto em que surge a nova lei:



The screenshot shows the SECOVIED website with a navigation menu and a main news article. The article title is "Aumenta o número de ações judiciais por falta de pagamento do condomínio" (Increase in the number of judicial actions for lack of condominium payment). The sub-headline states: "Em março, foram ajuizados 631 processos, volume 40% acima do registrado no mês anterior (450 ações)". The article includes a bar chart showing an upward trend in judicial actions, with a black arrow pointing upwards. Below the chart, a small text box says "Aluguel novo sobe 0,4% em abril". To the right of the chart, there are three news snippets: "NAT recebe Modesto Carvalho e Adilson Dallari", "Dia 15/6, Congresso NE discute liberdade para empreender no mercado imobiliário", and "Rede imobiliária Secovi lança plataforma EAD".

Aumenta o número de ações judiciais por falta de pagamento do condomínio
Em março, foram ajuizados 631 processos, volume 40% acima do registrado no mês anterior (450 ações)

NAT recebe Modesto Carvalho e Adilson Dallari
Junta faz balanço sobre a corrupção no Brasil e as reformas necessárias para combatê-la

Dia 15/6, Congresso NE discute liberdade para empreender no mercado imobiliário
Entre os palestrantes estão o economista Paulo Roberto de Castro, o jornalista Leonardo...

Rede imobiliária Secovi lança plataforma EAD
Lançamento será em 15/6 em evento sobre vendas

Aluguel novo sobe 0,4% em abril

2- Contribuir com as despesas do condomínio é o principal dever do condômino:

Código Civil

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.

“O pagamento pontual das despesas, na data e na forma usual (via banco, resgate no escritório do síndico ou do administrador etc.) constitui dever moral de solidariedade, lealdade e honradez de cada um dos condôminos para com os demais, visto como tem por fim o custeio da manutenção do edifício, que é moradia de todos eles... O atraso importa em autêntico parasitismo, por ser injusto que os condôminos pontuais sejam forçados a suprir a caixa condominial, tornando-se, deste modo, financiadores compulsórios dos faltosos”. FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1997, p. 225.



3- Panorama do novo Código de Processo Civil (Lei Federal 13.105/15):

- A diferença existente entre o Código Civil e o Código de Processo Civil e sua importância para a vida em condomínio;
- Seu vigor teve início em 18/03/16;
- O novo CPC revogou integralmente o CPC antigo de 1973;
- Objetivo primordial do novo CPC: simplificar o andamento processual, dando maior dinamismo, rapidez e efetividade ao processo.



4- Principais inovações trazidas pelo novo CPC:

- Determina a interpretação e aplicação do processo civil segundo a Constituição Federal (capítulo inaugural principiológico);
- Prestigia a boa-fé e a lealdade processual, fixando sanções pela sua inobservância;
- Determina a duração razoável do processo;
- Fomenta a solução consensual das controvérsias: conciliação, mediação e arbitragem;
- Simplifica a defesa do réu;



Principais inovações trazidas pelo novo CPC - continuação:

- Menciona expressamente as figuras do condomínio edilício e do loteamento de controle de acesso quando trata da citação;
- Reduz o número de recursos e unifica os prazos recursais (15 dias úteis);
- Obriga o magistrado a respeitar a cronologia de trâmite dos processos (ordem de antiguidade);
- Estimula a uniformização da jurisprudência por meio de incidente de resolução de demandas repetitivas e do prestígio das consolidações expressas em súmulas e enunciados;

Principais inovações trazidas pelo novo CPC - continuação:

- Reconhece o crédito do condomínio como espécie de título executivo extrajudicial (art. 784, X):

Novo Código de Processo Civil (Lei n° 13.105/15):

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

X – o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

(...)

5- A recuperação dos créditos do condomínio segundo o novo CPC:

- Como era a cobrança condominial no CPC/73: art. 275, II, “b”;
- A execução por quantia certa no novo CPC: desde 18/03/16 os créditos decorrentes da falta de pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias de condomínio, segundo o previsto na Convenção e orçamento aprovado em assembleia, gozam da condição de título executivo extrajudicial, ou seja, são créditos líquidos, certos e exigíveis;
- Na falta dos requisitos legais (ex.: falta de orçamento aprovado em assembleia), o caminho será propor ação de conhecimento (cobrança). O art. 785 do novo CPC esclarece que a via executiva é uma opção do credor.



Continuação:

- E como ficam as despesas condominiais vencidas antes da entrada em vigor no novo CPC (18/03/16)?
- E na prática, como se inicia a execução? O devedor será citado para pagar a dívida em 3 (três) dias, podendo ser indicados bens à penhora (art. 829 do novo CPC);
- Caso não seja feito o pagamento, o devedor está sujeito a penhora *on line* de suas contas e bloqueio de saldo bancário. Não havendo dinheiro disponível, bens poderão ser penhorados, inclusive a própria unidade autômoma.

6- A defesa do executado

- A princípio são reduzidas e restritas as hipóteses de defesa, produção de provas e recursos;
- Contudo o art. 917, VI, do novo CPC permite que o executado alegue "*qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir em processo de conhecimento*";
- Embargos à Execução: 15 dias para sua interposição contados da juntada aos autos do mandado de citação;
- Dispensam prévia penhora ou garantia do juízo;
- Os embargos à execução não terão efeito suspensivo (art. 919 do novo CPC);
- O juiz pode rejeitar liminarmente os embargos caso constate ser a defesa meramente protelatória (art. 918 do novo CPC).



7- Cautelas recomendáveis aos condomínios

- Manter cadastro de condôminos e ocupantes atualizado;
- Evitar a cobrança de dívida já paga;
- Organizar os documentos do condomínio de modo a facilitar a comprovação dos requisitos de formação do título executivo extrajudicial;
- Não direcionar a execução contra a parte ilegítima.

8- Como ficam os expedientes extrajudiciais de controle da inadimplência

- Negativação e protesto: novo CPC, art. 782... § 3º *A requerimento da parte, o juiz pode determinar a inclusão do nome do executado em cadastros de inadimplentes;*
- Desconto Pontualidade;
- Restrição de uso de coisa ou área comum por conta da inadimplência;
- Proibição da participação e voto do inadimplente na assembleia;
- Divulgação das unidades inadimplentes;
- Aplicação da multa do art. 1.337, *caput*, do Código Civil aos inadimplentes contumazes.



9- Conclusão

Com as novidades trazidas pelo novo CPC e pela implantação do processo judicial eletrônico, a expectativa é de que haja:

- Maior rapidez na recuperação dos créditos condominiais;
- Redução da inadimplência;
- Maior pacificação na vida condominial.

10- Questões que podem ser abordadas no debate:

- Há necessidade de adaptação da Convenção para que o novo CPC seja aplicado?
- O magistrado pode designar a audiência de conciliação e mediação (art. 334 do novo CPC) para um caso de execução forçada condominial?
- As multas disciplinares também poderão ser executadas?
- Sabendo que a obrigação é de trato sucessivo, os valores vincendos serão abrangido por uma mesma execução (art. 323 do novo CPC)?
- Para que tenha força executiva será necessário registrar a ata que aprovou o rateio no Registro de Títulos e Documentos?



Agradeço a atenção de
todos e
até a próxima.