

O Novo Código de Processo Civil e a Cobrança dos rateios em Condomínios

Jaques Bushatsky

Setembro de 2015

Rateio das despesas:

O Decreto nº 5.481, de 25/06/1928 possibilitou “a *alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares*” e o artigo 9º vinculou o pagamento da quota ao valor do imóvel.

“Art. 9º - Anualmente, os proprietários de apartamentos votarão, por maioria, a verba para as despesas comuns de conservação do edifício, concorrendo cada interessado, dentro do primeiro mês do trimestre, com a quota que lhe tocar para o custeio, de acordo com o valor de sua propriedade”.

O Decreto-Lei nº 5.234, de 08/02/1943, passou a permitir a alienação de unidades privativas em prédios de concreto armado, de três ou mais pavimentos e manteve o critério de rateio de despesas até o advento da Lei nº 4.591, de 16/12/1964.

Rateio das despesas:

O art. 32 da Lei nº 4.591/64 definiu os Direitos e Obrigações do Incorporador apontando os documentos obrigatórios que devem ser arquivados no Cartório de Registro de Imóveis. Destaque:

“(i) *discriminação das frações ideais de terreno, com as unidades autônomas a que elas corresponderão*”.

O art. 12 da Lei nº 4.591/64 dispôs sobre *rateio por fração ideal*

Rateio das despesas:

Art. 12 - Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na convenção, a cota-parte que lhe couber em rateio.

§ 1º - Salvo disposição em contrário na convenção, a fixação da cota no rateio corresponderá à fração ideal de terreno de cada unidade.

§ 4º - As obras que interessarem à estrutura integral da edificação ou conjunto de edificações ou conjunto de edificações, ou ao serviço comum, serão feitas com o curso pecuniário de todos os proprietários ou titulares de direitos à aquisição de unidades, mediante orçamento prévio aprovado em assembleia geral, podendo incumbir-se de sua execução o síndico, ou outra pessoa, com aprovação da assembleia.

§ 5º - A renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos.

Rateio das despesas:

“Novo” **Código Civil** (Lei nº 10.406/02), art. 1.336, redação original:

Art. 1.336 - São deveres do condômino:

I - Contribuir para as despesas do condomínio, na proporção de suas frações ideais;

(Mantido o critério do rateio pela fração ideal, porém retirado da assembléia de condôminos a faculdade de adotar um critério diferente).

Percebendo que a norma anterior (a Lei 4591-64!) era mais salutar, a Lei nº 10.931, de 02/08/ 2004:

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”.

A cobrança judicial por inadimplemento:

O artigo nº 12 da Lei nº 4.591/1964:

Art. 12-

§ 2º - Cabe ao síndico arrecadar as contribuições, competindo lhe promover, por via executiva, a cobrança judicial das cotas atrasadas.

A “via executiva” foi **afastada em 1.973**, pelo CPC:

Art. 275 – Observar-se-á o procedimento sumaríssimo:

II – nas causas, qualquer que seja o valor:

“c” - de responsabilidade pelo pagamento de impostos, taxas, contribuições, despesas e administração de prédio em condomínio.

A cobrança judicial por inadimplemento:

Vantagens do sumaríssimo:

Audiência de conciliação em **30 dias** (art. 277, do CPC), com sentença se o réu faltar.

Em seguida, audiência de instrução em até **30 dias** (art. 278, parágrafo 2º, do CPC).

*“findos a instrução e os debates orais, o juiz proferirá sentença na própria audiência ou no prazo de **10 (dez) dias**”* (art. 281, do CPC).

Assim, em **70 dias** se atingiria a sentença.

A cobrança judicial por inadimplemento:

O art. 98 – I, da Constituição Federal substituiu o nome, para “Procedimento **Sumaríssimo**”.

O art. 3º, da Lei nº 9.245 de 26/12/1995 substituiu o nome, para “Procedimento **Sumário**” e alterou a redação, para constar:

“b” - de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio”

A cobrança judicial por inadimplemento:

*Percebendo que a norma anterior (a Lei 4591-64!) era mais salutar, o Projeto de Lei nº. 8.046, de 2010, o “Novo Código de Processo Civil” (Relator-Geral: Deputado Federal Paulo Teixeira) incluem entre os títulos executivos (*Art. 743 – X*):*

“O crédito referente a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício previstas em convenção de condomínio ou aprovadas em assembléia geral, desde que documentalmente comprovadas”.

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

(...)

III - o documento particular assinado pelo devedor e por 2 (duas) testemunhas;

(...)

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;

(...)

§ 1º A propositura de qualquer ação relativa a débito constante de título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

(...)

Art. 785. A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial.

➤ **Antes do NCPC:**

➤ **Aluguéis:** estavam referidos no art. 585 – V, do CPC.

➤ **Rateios de condomínio:** era por “procedimento sumário” – art. 275 II “b”, do CPC.

Como e Quanto? O que lembrar ao acionar:

Artigo 798 NCPC: documentar adequadamente o crédito, apresentando além do título executivo, o **demonstrativo do débito atualizado** até a data de propositura da ação,

- I - O índice de correção monetária adotado;
- II - A taxa de juros aplicada;
- III - Os termos inicial e final de incidência do índice de correção monetária e da taxa de juros utilizados;
- IV - A periodicidade da capitalização dos juros, se for o caso;
- V - A especificação de desconto obrigatório realizado, quando for o caso.

Como e Quanto? O que lembrar ao acionar:

Mais:

- Nome completo do executado e seus números de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica,
- Indicar os bens suscetíveis de penhora

Onde?

Art. 94, do CPC: dá a regra geral de competência (* art. 46 NCPC)

Art. 94 – A ação fundada em direito pessoal e a ação fundada em direito real sobre bens móveis serão propostas, em regra, no foro do domicílio do réu.

Os fóruns regionais em SP

Se forem 2 réus: qualquer dos 2 domicílios (art. 94, §4º)

Direito real sobre bens imóveis: local do imóvel (art. 95)

Quem aciona?

Autor: o Condomínio (e não a Administradora ou o Síndico)

Art. 6º - Ninguém poderá pleitear em nome próprio, direito alheio, salvo quando autorizado por lei.

(* art. 18 NCPC)

Quem aciona?

Autor: o Condomínio (e não a Administradora ou o Síndico)

“Contudo, a ora agravante é apontada como administradora da ré e não foi incluída no polo passivo da lide principal. Nesse andar, é bem de se ver que a r. decisão agravada não causa prejuízo à administradora propriamente dita, mas sim ao réu, pelo que a agravante deveria ter recorrido em nome deste e não em nome próprio como constou na inicial. E, dado que é vedado litigar em nome próprio sobre direito alheio, conforme a regra contida no artigo 6º do Código de Processo Civil, não há como se conhecer do presente agravo de instrumento.” (AI Nº. 0008015-41.2012.8.26.0000, TJSP, relator Desembargador Rocha de Souza, julg. 29/05/2012).

Contra quem?

Réu: (o dever de pagar)

Art. 1336 CC – São deveres do condômino:

I – Contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção.

Contra quem?

Réu: (o dever de pagar)

Art. 1333 CC – A convenção que constitui o condomínio edilício deve ser subscrita pelos titulares de, no mínimo, 2/3 (dois terços) das frações ideais e torna-se, desde logo, obrigatória para os titulares de direito sobre as unidades, ou para quantos sobre elas tenham posse ou detenção.

Contra quem?

Réu: (o dever de pagar)

Sem convenção registrada: Súmula 260 do STJ: *A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos.*

Enriquecimento sem causa.

Art. 884 do Código Civil

Contra quem?

Adquirente: art. 1345 CC (responde inclusive por multas e juros)

Art. 1345 – O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, e em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Contra quem?

Arrematação em leilão:

Agravo de instrumento. Despesas de condomínio. Cobrança. Execução. Arrematação das unidades condominiais nos autos da falência da ré. Obrigação propter rem. Responsabilidade dos arrematantes, atuais proprietários do imóvel, pelo pagamento de dívida relativa às despesas condominiais pendentes. Inclusão dos arrematantes no pólo passivo da ação de cobrança: possibilidade. Decisão reformada. Recurso provido. (TJSP - AI nº 0053402-50.2010.8.26.0000, rel. Des. Francisco Occhiuto Júnior, 32ª Câmara de Direito Privado, j. 11/11/2010.)

Contra quem?

Artigo 42, do CPC: substituição / sucessão processual

*Art. 42 – A alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes.
(“substituindo o alienante”)*

Art. 109 do NCPC - A alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes. (“sucedendo o alienante”)

Quanto?

O artigo 1336, parágrafo 1º CC, prevê a aplicação de juros moratórios convencionais ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês.

Art. 1336 – “(...) § 1º - O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% (um por cento) ao mês e multa de até 2% (dois por cento) sobre o débito.

Quanto?

Portanto:

Sem convenção: até 1% ao mês

Com convenção: os previstos

Logo, é interessante prever na convenção?

Quanto: qual o limite para a previsão?

Art. 406 – Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.

Quanto: qual o limite para a previsão?

Artigo 161 parágrafo 1º do **Código Tributário Nacional**: juros de mora são de 1% ao mês;

*Art. 161 – O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária.
§ 1º - Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês.*

SELIC?

Quanto: qual o limite para a previsão?

Decreto lei 22.626 de 1933, artigo 1º (Lei da Usura): veda a estipulação em contratos do DOBRO DA TAXA LEGAL;

Art. 1º - É vedado, e será punido nos termos dessa lei, estipular em quaisquer contratos taxas de juros superiores ao dobro da taxa legal (Código Civil, art. 1062).

A EXECUÇÃO *(em resumo):*

Execução já era prevista na Lei 4591/64, artigo 12 parágrafo 2º (“via executiva”) e no artigo 21, quanto à multa aplicada contra o condômino.

Desde o advento do CPC 1973 (Lei 5869 de 11 de janeiro de 1973), a situação ficou regida pelo artigo 275 II b (sumário).

No ano que vem (como vimos): art. 784 X, NCPC

A execução: possível penhorar **“bem de família”**?

A EXECUÇÃO:

Artigo 620, do CPC: a execução pela forma menos onerosa;

Art. 620 – Quando por vários meios o credor puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o devedor.

(* art. 806 NCPC)

Avaliação:

Artigos 668, 680, 684, do CPC: cuidando da avaliação do imóvel penhorado;

Art. 668 – O executado pode, no prazo de 10 (dez) dias após intimado da penhora, requerer a substituição do bem penhorado, desde que comprove cabalmente que a substituição não trará prejuízo algum ao exeqüente e será menos onerosa para ele devedor (art. 17, incisos IV e VI, e art. 620). (art. 847 NCPC)*

Art. 680 – A avaliação será feita pelo oficial de justiça (art. 652), ressalvada a aceitação do valor estimado pelo executado (art. 668, parágrafo único, inciso V); caso sejam necessários conhecimentos especializados, o juiz nomeará avaliador, fixando-lhe prazo não superior a 10 (dez) dias para a entrega do laudo. (art. 870 NCPC)*

Art. 684 – Não se procederá à avaliação se:

I – o exeqüente aceitar a estimativa feita pelo executado (art. 668, parágrafo único, inciso V);

II – se tratar de títulos ou de mercadorias, que tenham cotação em bolsa, comprovada por certidão ou publicação oficial. (art. 871 NCPC)*

Adjudicação pelo condomínio:

Condomínio pode adjudicar a unidade?

SIM, decisão do Juiz Venício Antonio de Paula Salles, da 1ª Vara de Registros Públicos (Diário das Leis BDI – de 2002, n.8, pg. 29)

Arrematação pelo condomínio:

Condomínio pode arrematar a unidade?

E o que faz depois?

Assembleia para autorizar?

“Leilão”?

Preferência?

Obrigado!

Jaques Bushatsky

jaques@advocaciabushatsky.com.br