



A Possibilidade de Execução das Despesas Condominiais

COGEAE - Coordenadoria Geral de Especialização, Aperfeiçoamento e Extensão.

Nome: Fernando Augusto Zito

Professor Orientador: Rogério Licastro Torres de Mello

São Paulo - 2014

FERNANDO AUGUSTO ZITO

A Possibilidade de Execução das Despesas Condominiais

Monografia apresentada a Pontifícia Universidade Católica de São Paulo – PUC – COGEAE – Coordenadoria Geral de Especialização, Aperfeiçoamento e Extensão, como exigência para obtenção do certificado de especialista no Curso de Especialização em Direito Processual Civil, sob a orientação do Professor Rogério Licastro Torres de Mello.

Sumário

Introdução.....	5
Capítulo 1 – O que é Condomínio	
1.1 – Conceito.....	6
1.2 – Forma de Contribuição.....	8
1.3 – Natureza Jurídica.....	10
Capítulo 2 – Hierarquia das Normas Condominiais	
2.1 – Convenção de Condomínio.....	12
2.2 – Regulamento Interno.....	14
2.3 – Assembleia.....	16
Capítulo 3 – A Despesa Condominial	
3.1 – Obrigação do Pagamento Nasce com a Posse.....	19
3.2 - Dever Legal de Cobrar.....	20
3.3 – Responsabilidade Pela Falta de Cobrança.....	21
3.4 – Prescrição.....	22
3.5 - Desconto na Despesa Condominial.....	23
Capítulo 4 – A Cobrança Judicial das Despesas Condominiais	
4.1 – Ação de Cobrança.....	27
4.1.1 – Requisitos da Petição Inicial de Cobrança.....	28
4.1.2 – Do Rito da Cobrança – Procedimento Sumário.....	29
4.1.3 – Vantagens e Desvantagens do Procedimento.....	30
4.2 – A Penhora da Unidade Autônoma.....	32
Capítulo 5 – Ação de Execução	
5.1 – Possibilidade.....	32
5.2 - Fundamentação Legal.....	34
5.3 - Posicionamento Jurisprudencial.....	35
Considerações Finais.....	39

Referências Bibliográficas.....40

Introdução

A palavra condomínio vem da composição latina “cum” = conjuntamente + “dominium” = domínio, de “dominus”, senhor. A palavra condomínio significa “propriedade comum”.

“Na Idade Média, já existia um sistema de propriedade muito semelhante ao condomínio atual. Há relatos acerca de um grande incêndio, que destruiu muitas casas, deixando milhares de famílias sem residência. Obrigados a construir suas novas casas em espaços menores e, diante da necessidade de economizar tempo e dinheiro, as famílias se agruparam em pequenas comunidades, levantando edifícios, divididos por pisos. Os resultados foram magníficos e comemorados pelos chamados arquitetos reais”.¹

Na Espanha, os condomínios são chamados de “propiedad horizontal” ou “propiedad de casas por pisos”. Na Argentina, “propiedad por pisos o por departamentos”. Em Portugal, “propriedade horizontal”. Na Itália, “condominio negli edifici”, “condominio edilizio” ou “comproprietà di case per piani”. Na França, “copropriété des immeubles divisés par appartements”.

O condomínio em edifício, hoje denominado condomínio edilício, está previsto na Lei 4.591/64 e no Código Civil, artigos 1.331 a 1.358. O novo Código Civil dedicou um Capítulo especial aos condomínios edilícios.²

Assim, antes de adquirir uma unidade autônoma em empreendimento imobiliário e para evitar futuros desgastes e dissabores, bem como para conhecer as regras do local onde vai morar, é importantíssimo que o comprador leia atentamente a Minuta da Convenção de

¹Boletim do Condomínio, edição 171, página 2, [www.http://issuu.com/exceuni/docs/boletimdocondominio-edicao171](http://issuu.com/exceuni/docs/boletimdocondominio-edicao171), consultado em 15.11.2013 às 13:00.

² “Artigo 1.331: Pode haver, em edificações, partes que são de propriedade exclusiva, e partes que são de propriedade comum dos condôminos.

§1º As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas, sobrelouças ou abrigos para veículos, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus proprietários.

§2º O solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público, são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, ou divididos.

§3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio”.

Condomínio e a Minuta do Regulamento Interno. Imprescindível também a leitura do Código Civil (Capítulo VII, artigos 1.331 a 1.358), que trata dos Condomínios Edifícios. Importante também acompanhar os cadernos de imóveis dos principais jornais e as revistas especializadas no assunto, que sempre trazem informações atualizadas e interessantes.

Através da leitura da Convenção de Condomínio e do Regulamento interno, o condômino conhecerá todos seus direitos e deveres, as formas de usar e conservar as áreas e equipamentos comuns (piscinas, quadras, sala de ginástica, salão de festas, sauna, churrasqueira), a forma de administração do condomínio, as penalidades aos infratores, as proibições, as funções dos membros do corpo diretivo, os prazos para convocação de assembleias, o quórum necessário para deliberação e votação dos assuntos, as limitações de horário para festas, reformas e mudanças, as normas para manter animais domésticos, a forma de usar as garagens, dentre outros assuntos relevantes.

Mas acima de tudo, quem opta por morar em condomínio, precisa estar preparado para PARTICIPAR da vida coletiva, comparecendo nas assembleias, fazendo críticas construtivas e acima de tudo colaborando para o convívio harmonioso, equilibrado e pacífico entre as famílias.

Capítulo 1 – O que é Condomínio

1.1 – Conceito

Segundo Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio edilício, sob a denominação de condomínio especial ou instituto da propriedade horizontal, prevê uma ideia de propriedade, e, ainda, uma ideia de condomínio.

Propriedade individual, exclusiva, sobre a unidade autônoma, subordinada embora a sérias restrições (o que não é estranho ao conceito do domínio tradicional). (...) Condomínio sobre o solo, sobre os elevadores do edifício, sobre a caixa-d'água, sobre o saguão da entrada, sobre as partes enfim que interessam ao prédio como unidade arquitetônica. (...) ³

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. São Paulo: Forense, 1988.

Segundo o autor, o condomínio edilício funde o domínio singular com o domínio comum, formando um "direito diferente, que amalgama as noções de propriedade e de copropriedade".⁴

A palavra condomínio significa "*propriedade comum*". Viver em condomínio exige um espírito diferente, uma vez que existem áreas de domínio comum e áreas privativas.

Os titulares de unidades condominiais são coproprietários de fração ideal de terreno e das partes de uso comum.

Não pode haver domínio ou posse de dois em conjunto. O caráter exclusivo e da essência do domínio, implica dizer que a coisa própria não pode ser ao mesmo tempo, alheia.

Dá-se, no entanto, o condomínio quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente, sobre o todo e cada uma de suas partes. O poder jurídico é atribuído a cada condômino, não sobre uma determinada coisa, porém sobre ela na sua integridade, assegurando-se a exclusividade jurídica ao conjunto de coproprietários, em relação a qualquer outra pessoa estranha e disciplinando-se os respectivos comportamentos bem como a participação de cada um em função da utilização do objeto.

A cada condômino é assegurada uma quota ou fração ideal da coisa, e não uma parcela material desta.

A divisão de quotas ou fração ideal não significa que a cada um dos condôminos se reconheça a plenitude dominial sobre uma parte da coisa comum, mas que todos os comunheiros têm direitos qualitativamente iguais sobre a totalidade dela, limitados, no entanto, à proporção do quinhão de cada um, isto é, à participação de cada um na coisa.

O direito de uso da área comum e a obrigação de conservar o que é de todos são condições básicas para vida em condomínio. Ou seja, condomínio indica um direito exercido sobre um mesmo bem por várias pessoas, de forma simultânea, cada qual sobre um quinhão ideal, porquanto expressa a ideia de um direito a ser exercido por mais de um indivíduo sobre o mesmo objeto.

⁴ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. São Paulo: Forense, 1988.

No condomínio edilício declara-se, que pode haver partes que são de propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum, a teor do que dispõe o caput do art. 1331, do CC.

Eis suas características:

a) Edificação composta de partes sujeitas à propriedade exclusiva, utilização independente e suscetível de livre alienação ou oneração pelos seus respectivos proprietários possuindo, ainda, acesso direto ao logradouro público.

b) A edificação conterá também partes de propriedade comum que serão utilizadas, em conjunto pelos condôminos, não podendo ser objeto de divisão ou de alienação destacada, salvo quando ocorrer alguma das hipóteses especialmente previstas.

c) Cada unidade terá uma fração ideal do solo e das partes comuns que será proporcional ao valor da unidade em relação ao valor do conjunto da edificação, podendo, ou não, possuir direito a espaço para abrigo de veículo que pode ser tratado como propriedade exclusiva, ou não, dependendo do que a esse respeito dispuser o ato que instituir o condomínio.

d) O condomínio é instituído por ato inter vivos ou por testamento registrado no Cartório do registro de Imóveis e passa a produzir efeitos, em relação aos condôminos, tanto que aprovado o seu ato constitutivo por titulares de direitos, sobre as unidades, que representem, no mínimo, dois terços das frações ideais.

Prevista pelos Artigos 1.333 e 1.334, do Código Civil, a constituição do condomínio exige escritura pública (§5º, do art. 1.331, do Código Civil): “(...) *salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio (...)*”.

A constituição do condomínio é ato constitutivo e nela serão erigidas as unidades que comportam tal edificação. Assim, de acordo com o art. 108 do Código Civil, se a lei diz que determinado negócio jurídico se efetiva por escritura pública, por essa forma deverá ser realizado, sob pena de invalidade.

1.2 – Forma de Contribuição

Na administração financeira de um condomínio dois conceitos operacionais são fundamentais: as taxas de condomínio e as formas de rateio das despesas para funcionamento e melhoria do condomínio:

a) Taxa de Condomínio – Criada para custear as despesas condominiais, as taxas popularmente chamadas de taxa de condomínio, é o resultado da soma das despesas, dividido pela fração ideal de cada unidade, cobrada mensalmente, com vencimentos estabelecidos pela Convenção do Condomínio, ou no silêncio desta, pela Assembleia Geral. Diz a Lei: *“Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo nos prazos previstos na Convenção, a quota parte que lhe couber em rateio”*.

b) Forma de Rateio – Prevê ainda a Lei, que a fixação das taxas corresponderá à fração ideal do terreno de cada unidade, caso a Convenção não dispuser diferente.

Neste caso, deixou a lei que os próprios condôminos definam a forma de cobrança em cada condomínio, que em geral costuma ser em partes iguais ou pela fração ideal, isto é, quanto maior a unidade, maior será sua taxa. Convém salientar também que, todas as unidades devem pagar a taxa condominial, estando ela ocupada ou não, vendida ou não, excluindo-se aí, a cota parte do síndico, que dependendo das Convenções, o exclui.

Fração ideal é a parte proporcional à unidade autônoma sobre as áreas comuns e do terreno, a qual é determinada pela área útil. Todas as obrigações, responsabilidades, peso do voto e o valor do condomínio são proporcionais à fração ideal.

A Lei nº 4.591/1964 delegava aos próprios condôminos o critério de cálculo da fração ideal. Já o Código Civil, ao definir a fração ideal no solo e nas outras partes comuns, estatuiu ser ela proporcional ao valor da unidade imobiliária, “o qual se calcula em relação ao conjunto da edificação” (artigo 1.331, parágrafo 3º).

O artigo 1.315 do Código Civil diz: *“O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita”*.

Parágrafo único. Presumem-se iguais às partes ideais dos condôminos. Existem três critérios para a definição do rateio das despesas:

1) O da metragem de cada unidade em relação ao todo, ou seja, pela fração ideal correspondente;

- 2) Pelo número de unidades, independente da área ocupada em relação ao conjunto;
- 3) Pelo valor da cada unidade privativa.

O primeiro sempre foi o mais usado, pois parte de um dado matemático, e consta na maioria das discriminações do memorial de incorporação e nas convenções condominiais. O segundo critério foi utilizado muitas vezes para favorecer o próprio incorporador ou o dono do terreno, que permanecia com imóvel maior, mas com idêntica fração ideal em relação aos imóveis de menor tamanho. Finalmente, o critério de valor parte de dado subjetivo, pois um apartamento de frente, em andar alto, em local privilegiado, valeria mais do que um imóvel do mesmo tamanho, de fundos, em andar baixo, embora com a mesma área.

A alteração da forma de rateio, prevista em Convenção, seja pela fração ideal, pela área de ocupação ou pelo critério de igualdade, somente poderá ser modificado, se tal decisão contar com o voto da unanimidade da massa condominial.

1.3 – Natureza Jurídica

Morar em condomínio representa a opção mais moderna, segura, completa e economicamente viável, sobretudo nos grandes centros urbanos, o que por si só explica o atual *boom* imobiliário. Morar em condomínio é uma arte, exercício máximo e diário de cidadania e democracia. Os condomínios são notáveis exemplos de sociedades organizadas, verdadeiros oásis de paz social. Nos condomínios, a função social da propriedade é atingida em sua plenitude.

O fenômeno da natureza jurídica, que deixou de ser devidamente abordado pelo Código Civil de 1916, veio a ser regulado pela Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964 e, mais recentemente, pela Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, que instituiu o Novo Código Civil. Este último diploma codificado derogou boa parte da Lei nº 4.591/64, mas a legislação esparsa continua em vigor naquilo em que não for incompatível com o Código de 2002.

No Código Civil de 2002, como na Lei nº 4.591/64, a essência do condomínio de edifícios permaneceu inalterada, com algumas diferenças relativas a regras pontuais, que pouca influência terão neste trabalho. Em qualquer caso, trata-se de edificação em que partes são de propriedades exclusivas, e partes são propriedade comum dos condôminos. Assim, a cada unidade autônoma corresponde uma fração ideal do terreno e das partes comuns.

Várias teorias tentam explicar a natureza jurídica de condomínio em estudo, dentre elas:

a) a acéfala, que nega a existência de verdadeira propriedade nessa forma de condomínio;

b) a da propriedade horizontal como servidão, adotada pelo direito francês;

c) a da propriedade horizontal como direito de superfície, adotada pelo direito alemão. A corrente mais aceita e consentânea com o ordenamento jurídico brasileiro, entretanto, descreve o condomínio edilício como um ente despersonalizado, não classificado como pessoa jurídica⁵.

“Há muito é discutido o tema da caracterização jurídica da entidade “condomínio”, ora se aproximando dos institutos da pessoa jurídica, ora tratado como “ente especial”. Para nós é claro ser cada vez mais possível se afirmar dever ser um “ente especial”, porém assemelhado às pessoas jurídicas “sem fins lucrativos”. Acreditamos dever ser este tema mais debatido no meio jurídico posto que o condomínio hoje em dia, e desde há muito, é sujeito passivo de obrigações tributárias, trabalhistas, previdenciárias etc..

“Tramita na Câmara um Projeto de Lei n.º 4816/09⁽ⁱ⁾, que pretende permitir aos condomínios de edifícios e de loteamentos urbanos instituído pela Lei 6.766/79, constituírem-se como pessoas jurídicas. Acompanhando o quórum da mudança de convenções, o que por vezes na prática é impossível, indica a necessidade de aprovação para sua constituição por 2/3 dos condôminos, e assim como o Código Civil, não deixa claro deverem anuir expressamente todos os proprietários de cada unidade, mas esta será provavelmente a orientação⁶.

Viver em condomínio requer muito bom senso, espírito de grupo e respeito ao próximo, além de disciplina e pleno atendimento às normas e regras de convivência. Sem falar na responsabilidade de pagar a quota condominial em dia, para não onerar o vizinho. Entretanto, o morador de condomínio há que estar preparado para enfrentar, debater e resolver questões bastante complexas e delicadas, tais como barulho, vazamentos, festas, cachorros, vagas de garagem, inadimplência, segurança, previsão orçamentária, rateios extraordinários, dentre outras.

⁵ COUTO FILHO, Reinaldo de Souza. “As despesas do condomínio especial em apartamentos (Lei nº 4.591/64)”, Jus Navigandi, Teresina, a. 4, n. 46, out. 2000. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=587>.

⁶ Wagner, Michel Rosenthal /Condomínio – natureza jurídica e os danos morais complexos./ Disponível em: <http://www.mrwadogados.adv.br>, em 20.11.2013 às 12:00.

Em nosso entendimento a Natureza Jurídica dos condomínios é servir de moradia para as pessoas.

Capítulo 2 – Hierarquia das Normas Condominiais

2.1 – Convenção de Condomínio

O que é?

Definição de Caio Mário da Silva Pereira: “*Ato-regra (mistura de contrato e lei), que se define pela manifestação da vontade dotada de força obrigatória e apta a pautar um comportamento de um grupo*”.⁷

Pode ser ainda comparada a “*Constituição Federal*” do Condomínio, pois, traz em seu bojo toda a descrição, definição, finalidade, normas, formas de assembleia, arrecadação, penalidades, responsabilidades de condôminos e todos aqueles que se relacionam com o universo de um dado condomínio.

Para que serve?

Regulamentar a conduta dos condôminos, atuais e futuros, já que obriga não só aos presentes, mas a todos os demais que venham a residir no condomínio, tem força “*erga omnes*”, define ainda a forma de arrecadação das despesas condominiais, direitos e deveres dos moradores, forma de atuação de prestadores de serviços, visitantes, etc. (previsão do que deve conter genericamente falando nos artigos 1332 e 1334 do C.C.)

É superior a Lei em geral ?

Não, seus dispositivos, determinações e orientações, só tem valor ante a comunidade condominial, desde que, não afrontem a legislação ordinária e especial em vigor, que, por tratar-se de norma pública sobrepõe-se ao ato-regra condominial.

⁷ PEREIRA, Caio Mário da Silva. Condomínio e Incorporações. São Paulo: Forense, 1988.

Importante: *O Estado-Juiz só irá intervir diretamente em uma Convenção Condominial se suscitado a tanto e desde que frontalmente possua dispositivo contrário à lei geral.*

Obriga a todos ?

Sim, a todos que residam (proprietários, usufrutuários, possuidores, compromissários compradores), frequentem como visitantes ou prestadores de serviços, as dependências do condomínio, desde que, esteja a Convenção formalmente acabada (registrada em cartório de R.I.).

Como nasce?

Como qualquer lei. Começa com a redação de uma minuta, que, deverá contemplar além das determinações legais (Artigo 1.332 e 1.334 do C.C.), as demais manifestações de vontade dos condôminos, e, ser submetida a uma aprovação em assembleia específica (2/3 dos proprietários assim comprovados-Art. 1333 C.C.), posteriormente registrada em Cartório (Art. 1333, § único do C.C.).

Como se altera?

Da mesma forma que se cria, com a aprovação de dois terços dos condôminos adimplentes, assim comprovados. Faz-se necessária a convocação de uma assembleia com este fim específico, e, nesta reunião assemblear, colher-se as assinaturas, comprovando-se através das matrículas imobiliárias as titularidades, reconhecendo-se firma dos signatários e, por fim, levando a registro no Cartório onde está registrada originalmente, obviamente, este procedimento está aqui exposto de forma resumida.

Fica desatualizada?

Sim. Como todas as leis da Sociedade a Convenção de Condomínio, torna-se com o passar do tempo obsoleta, já que a sociedade, como não poderia deixar de ser evolui, com o comportamento e mudança de pensamentos das pessoas que a compõe. Daí a necessidade de tempos em tempos rever-se a Convenção à luz dos novos costumes, hábitos, práticas e posturas sociais. Até a evolução da tecnologia, pode levar a necessidade de atualização, exemplo, a previsão das assembleias “virtuais”, digitalização de pastas de prestação de contas, etc.

Casuísticas e Jurisprudência

1. O registro da convenção condominial é essencial ?

O artigo 1.332 do C.C. determina que para ser oponível contra terceiros deve o Instrumento ser registrado em Cartório. O mundo jurídico distingue o plano da existência, da validade e da eficácia: Para que preencha estes requisitos há a necessidade do registro para considerá-la ato válido, existente juridicamente e para que possa produzir os efeitos necessários, mesmo entre os dissidentes.

2. Casos omissos da Convenção, como resolver ?

Pelo mais antigo sistema de resolução de conflitos, o bom senso. Tal qual a lei em geral, não há como ser previsto pelo legislador todas as casuísticas e circunstâncias da vida em sociedade, havendo lacunas, há de ser resolver a questão com base na experiência da direção do prédio, consenso entre os moradores, votação, usos e costumes locais, etc., sempre com base na lei em geral.

2.2 – Regulamento Interno

O que é e para que serve ?

É o instrumento complementar a Convenção Condominial que pode estar contido naquela ou não e que regulamenta a conduta dos moradores do condomínio em relação aos demais moradores, uso das áreas comuns, privativas, partilhadas, prevê ainda, as sanções para eventuais infrações, além de obrigar aos moradores, visitantes e prestadores de serviços.

É superior a Convenção Condominial ?

É o instrumento complementar a Convenção Condominial que pode estar contido naquela ou não e que regulamenta a conduta dos moradores do condomínio em relação aos demais moradores, uso das áreas comuns, privativas, partilhadas, prevê ainda, as sanções para eventuais infrações, além de obrigar aos moradores, visitantes e prestadores de serviços.

Como se cria e como se altera ?

Nasce da mesma forma que a Convenção Condominial, ou seja, com a Convocação de Assembleia específica, onde 2/3 dos proprietários adimplentes irão votar e deliberar sua instituição.

Já a alteração, desde a vigência da Lei 10.931/2004 (02/08/2004), pode ser feita em assembleia específica com quórum simples dos proprietários presentes, adimplentes, obviamente. Antes deste período o artigo 1.351 do C.C. fazia a mesma exigência que a Convenção Condominial para alteração.

Fica desatualizado ?

Em nosso modesto entendimento, desatualiza-se mais rápido que a Convenção Condominial, já que regula e reflete a mudança de postura, comportamento e conduta da massa condominial.

As alterações cotidianas da vida em condomínio precisam sempre, na medida do possível, estarem previstas no Regulamento Interno sob pena de não o sendo, impedir, com a segurança jurídica necessária, a aplicação da penalidade correlata à infração praticada por condômino.

Havendo conflito de normas entre a Convenção e o Regulamento Interno qual deve prevalecer ?

Em princípio, já ensina J. Nascimento Franco⁸ que não deveria haver conflito entre tais normas, já que, a competência de uma não se confunde com da outra, ambas as disposições se complementam e, não, como alguns imaginam, colaboram para esgarçar o tecido social do prédio. Assim, caso a questão seja encaminhada ao Judiciário a fim de se dirimir dúvida que nela se apresente, a hierarquia das normas, há de prevalecer, sendo certo, que nestes casos sendo a matéria prevista na Convenção esta há de prevalecer em detrimento do Regimento Interno. Assim há decidido o TJSP em julgado visto mais a frente com o devido vagar.

Conflito de normas entre a Convenção e o Regulamento Interno.

Em existindo conflito de normas entre o quanto disposto em Convenção de Condomínio e o Regulamento Interno de um edifício, prevalece o que esta disposto na Convenção, tendo em vista que esta é hierarquicamente superior ao Regulamento Interno.

⁸ Franco João, Nascimento. Condomínio. Editora Revista dos Tribunais.

Muitos condomínios se utilizam de saídas ilegais na tentativa de superar disposições previstas em suas convenções, como por exemplo, incluir determinado artigo da Convenção na forma de Regulamento Interno com alteração no seu texto, porém, dessa forma, existirá conflito entre as duas normas, trazendo grandes riscos para o edifício.⁹

Cabe trazer à colação o entendimento do Ilustre Nelson Kojranski¹⁰ em artigo publicado no Jornal Tribuna do Direito de novembro de 2013.

“A mais expressiva dessas manifestações volitivas esta consubstanciada nas normas do Regimento, que não se confundem com as da Convenção, até porque não as contrariam, nem as suplementam. Não há, pois, como deixar de aceitar as decisões adotadas por maioria simples e não por quórum especial, como, primitiva e equivocadamente, dispunha o artigo 1.351 do Código Civil, antes de ser corrigido”.

2.3 – Assembleia

O que é e para que serve?

A assembleia de condomínio talvez seja o mais moderno expoente de democracia de nossos dias, já que em uma única reunião assemblear permite a participação de todos os moradores e que, atendidas as exigências legais, podem exercer seu voto e serem votados. Serve para que o condomínio como um único corpo possa decidir sobre as mais diversas questões que lhe digam respeito.

A lei prevê a realização de pelo menos uma assembleia por ano (Ordinária, artigo 1.350 do C.C.)

É tão importante que se o Síndico não a convocar 1/4 (um quarto) dos moradores podem fazê-lo, mesmo a revelia daquele.

⁹ Apelação Com Revisão 2811744900 Relator(a): Enio Zuliani Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado Data de registro: 20/05/2003 Ementa: “Condomínio de apartamentos – A Convenção condominial é o instrumento que constitui a com propriedade; o regulamento interno disciplina a vida social e não o direito real que o título constitutivo outorga, o que conduz à certeza de que no confronto entre dispositivos conflitantes entre as duas normas, acerca do uso de garagem, vale o que consta da convenção registrada no Cartório de Registro [artigo 9º, § 1º da Lei 4591/64] – Não provimento.

¹⁰ KOJRANSKI, Nelson. Tribuna do Direito. Novembro de 2013, pg. 6.

Quais os tipos ?

Ordinárias: aprovação de contas, eleição de Síndico, aprovação de previsão orçamentária, etc.

Extraordinárias: Aprovação de obras, rateios, modificações, despesas e questões urgentes, etc.

Especiais: Alteração de convenção, Regimento Interno, sorteio de vagas de garagem e demais assuntos de igual relevância.

Qual a lei que rege subsidiariamente seu procedimento ?

Além das disposições do Código Civil a partir do artigo 1.331, a realização de assembleias é uma coisa tão complexa na vida condominial que a lei que rege, por similaridade, seus procedimentos e a Lei das S/As (Lei nº 6.404/76 e 10.303/01-exemplo: parágrafo primeiro do Art. 4A, Art. 24, VII, Art. 51, Art. 86 e s.s.). Nesse sentido ensinamento de J. Nascimento Franco in Condomínio¹¹: “*Admite-se que regras sobre Assembleias de uma Sociedade Anônima devem ser supletivamente aplicadas ao Condomínio*”. Outro exemplo de aplicação subsidiária é a do prazo de 8 dias para convocação das assembleias, importada diretamente a regra da Lei das S/As.

Quais os diversos tipos de quóruns ?

Quórum simples: É a regra geral. Aquele em que se aprova determinada coisa pela presença de condôminos em número dos que estiverem participando da reunião.

Quórum especial: É aquele previsto em lei, como para aprovação de algumas obras, alteração de convenção de fachada, etc.

¹¹ FRANCO, João. Nascimento. Condomínio. Editora Revista dos Tribunais.

Qual a importância da Convocação ?

Ela há de ser bem elaborada, pensada e formulada. Uma má redação dos tópicos da convocação poderão ensejar a nulidade da assembleia, pois, o condômino que se sentir prejudicado pode, alegar que deixou de comparecer e votar, por entender da forma como estava redigido o tópico que aquele assunto não o interessava.

Além disso, os assuntos que não estiverem expressamente contidos na pauta, não poderão ser objeto de deliberação sob pena de nulidade da decisão.

O que é assembleia virtual ?

É uma nova modalidade de assembleia que já vem sendo utilizada por alguns condomínios. Trata-se ainda de tema polêmico e não tratado pelos Tribunais, por ser muito recente.

Nesta modalidade de assembleia os condôminos podem assisti-la de casa, ou outro local, pela internet, por exemplo, e participar em tempo real, votar e ser votado (sistema de chaves eletrônicas públicas) e exercer todo o direito que lhe é inerente.

Mostra-se muito prática. Porém algumas correntes mais conservadoras alegam não ser a prática totalmente albergada em nosso atual ordenamento jurídico.

O que é assembleia aberta ?

Nesta modalidade de assembleia, por questões alheias a vontade da massa condominial a reunião pode não se concluir em uma única sessão, permitindo que a assembleia fique “literalmente” em aberto por um dado período. Na própria reunião que se está participando, propõe-se que esta seja convertida na modalidade aberta, por “x” dias, quando nova convocação se fará necessária e os condôminos acorrerão ao local de reunião para decidi-la ao final e dar o “fecho” a sessão.

Expediente muito utilizado nas assembleias de alteração de convenção condominial, por exemplo, onde conseguir-se os 2/3 das assinaturas dos condôminos, proprietários e adimplentes, mostra-se uma tarefa por demais dificultosa.

Infelizmente esse tipo de assembleia não está sendo bem visto por nossos Tribunais que entendem que uma reunião assemblear deve iniciar e encerrar em uma mesma oportunidade.

Quais os limites em suas deliberações ?

São aqueles constantes da pauta da convocação. A assembleia não pode deliberar sobre assuntos não previstos na pauta de reunião, pela simples razão de estarem irremediavelmente, para aquela ocasião, maculados pela falta de publicidade.

Lembramos mais uma vez que o condômino que deixou de ir a assembleia as vezes o fez por ler a pauta que recebeu e não demonstrar interesse em nenhum dos tópicos a serem tratados. Caso soubesse que determinado assunto seria abordado, talvez manifestasse interesse de comparecer.

Assim, sugerimos que não se leve adiante, mesmo que sob pressão da massa condominial, questões que não estejam, originalmente, programadas para serem votadas.

Capítulo 3 – A Despesa Condominial

3.1 – Obrigação do Pagamento Nasce com a Posse

A obrigação de pagar as despesas condominiais nasce com a efetiva posse do imóvel, ou seja, com a entrega das chaves. Esse é o momento a partir do qual surge, para o condômino, a obrigação de efetuar o pagamento das despesas condominiais.

Esse é o entendimento da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça que acolheu o pedido de um condômino para não pagar duas cotas condominiais relativas aos dois meses anteriores ao recebimento das chaves.

O condomínio promoveu uma ação de cobrança objetivando receber despesas condominiais relativas aos meses de agosto e setembro de 1998, uma vez que o condômino seria o proprietário de uma unidade autônoma. Ocorre que ele só obteve a posse do imóvel em 04/10/1998, momento em que recebeu as chaves. Assim, o condômino alegou que a responsabilidade pelo pagamento dos encargos condominiais é de quem tem a posse, o uso e gozo do imóvel, independentemente do registro do título de propriedade no registro de imóveis, ou seja, “a posse é o elemento definidor da responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais”.

Ao decidir, o relator, ministro Luís Felipe Salomão, afirmou que, “*tendo em vista a data de entrega das chaves – 4/10/1998 - e que a partir de então o titular do imóvel passou a honrar com a sua cota das despesas do condômino, não há que se falar em cobrança relativa aos meses anteriores à efetiva posse do imóvel*”. Processo: Eresp 489647.

3.2 - Dever Legal de Cobrar

O Síndico possui a discricionariedade do cargo para adotar e tomar uma série de providências e decisões que lhe são próprias e as quais não há sequer necessidade de buscar o referendado da assembleia ou mesmo do Conselho, pois, a lei assim o faculta. Da mesma forma, por força dessa discricionariedade irá responder pelos excessos e omissões que praticar como mandatário da vontade da volitiva da massa condominial.

Ao síndico, compete o dever de cobrar as despesas condominiais daqueles que não cumprem com sua obrigação frente ao condomínio. Esse dever de cobrar está previsto em todas as Convenções de Condomínios, não podendo, dessa forma, que os possuidores ou condôminos alegarem desconhecimento dessa obrigação.

Nesse sentido, a própria Jurisprudência entende que cabe aos condôminos provar que pagaram as despesas condominiais.¹²

¹² **AgRg no AGRADO DE INSTRUMENTO Nº 986.261 - DF (2007/0286000-3)**

RELATOR : MINISTRO MASSAMI UYEDA

AGRAVANTE : VLADIMIR RODRIGUES SILVA

ADVOGADO : JOSÉ RAIMUNDO DE CASTRO NETO

AGRAVADO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO SAINT MALO

ADVOGADO : ADÃO RENATO KOSMALKI E OUTRO(S)

RELATÓRIO

EXMO. SR. MINISTRO MASSAMI UYEDA(Relator):

Trata-se de agravo regimental interposto por VLADIMIR RODRIGUES SILVA contra decisão prolatada pelo Ministro Humberto Gomes de Barros, assim resumida:

"Nossa jurisprudência entende que as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, não havendo a incidência da presunção contida no artigo 943 do Código Civil de 1916 (322 do CC/2002). Portanto, o acórdão recorrido está afinado com a jurisprudência do STJ. Confira-se:

3.3 – Responsabilidade Pela Falta de Cobrança

As funções atribuídas por lei ao Síndico, somente por ele podem ser suportadas e a responsabilidade final será sempre dele.

Por muitas vezes, assumir a direção de um condomínio, o síndico desconhece o tamanho de suas responsabilidades.

O representante máximo do condomínio, pode até delegar suas funções a uma empresa física ou jurídica para cogerir a administração, entretanto, a responsabilidade legal final será sempre dele.

O Síndico e conselho, ou seja, a direção do Condomínio pode ser “pessoalmente” responsabilizada, pois, **o Síndico, possui a responsabilidade legal objetiva do cargo**, da função no cumprimento do que determina a Convenção do Condomínio e nas contas prestadas como se vê do artigo 1.348 do Código Civil.¹³

CIVIL E PROCESSUAL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL EM ATRASO. ÔNUS DA PROVA. CONDÔMINO. PRECEDENTE.

A jurisprudência desta Corte já se firmou no sentido de que "as cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem, e representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 943 do Código Civil, de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estiverem". Destarte, é do condômino o ônus de provar que o pagamento das cotas em atraso foram efetuadas. Recurso especial provido." (REsp 852.417/CASTRO FILHO); CIVIL E PROCESSUAL. COBRANÇA DE COTA CONDOMINIAL. ALEGAÇÃO DO CONDÔMINO DE QUE NÃO DISPÕE DO COMPROVANTE, MAS QUE, TENDO PAGO AS COTAS POSTERIORES, É DE SE PRESUMIR A QUITAÇÃO. ARGUMENTAÇÃO DESCABIDA. CC ANTIGO, ART. 943. EXEGESE. PARCELAS DE NATUREZA AUTÔNOMA. COTA DEVIDA.

I. As cotas condominiais são imprescindíveis à manutenção do condomínio, que sobrevive da contribuição de todos em benefício da propriedade comum que usufruem, e representam os gastos efetuados mês a mês, de sorte que gozam de autonomia umas das outras, não prevalecendo a presunção contida no art. 943 do Código Civil, de que a mais antiga parcela estaria paga se as subseqüentes o estiverem.

II. Constitui ônus do condômino comprovar que efetuou o pagamento de cada uma, ainda que já vencida há mais tempo.

III. Recurso especial não conhecido." (REsp 679.010/PASSARINHO) O tribunal local, louvado nas provas, concluiu que não houve prova do pagamento das parcelas anteriores. Nego provimento ao agravo.

¹³ Art. 1.348. Compete ao síndico:

I - omissis;

II - **representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;**

III - omissis;

IV - **cumprir e fazer cumprir a convenção**, o regimento interno e as determinações da assembleia;

V - omissis;

VI - **elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano;**

Nesse sentido, no que se refere a cobrança das despesas condominiais, é dever do síndico cobrar os condôminos que não pagarem sua despesas condominiais em dia.

3.4 – Prescrição

O Superior Tribunal de Justiça decidiu que a prescrição para cobranças de despesas de condomínios é de 5 anos a contar do vencimento de cada parcela condominial.

Tal entendimento é fundamentado através de 2 requisitos: a) dívida líquida; e b) definida em instrumento privado ou público.

A expressão “dívida líquida” deve ser compreendida como obrigação certa, com prestação determinada.” e “a palavra “*instrumento*” deve ser interpretada como documento formado para registrar um dever jurídico de prestação.

O Tribunal considerou que os débitos condominiais são dívida líquida constante de instrumento particular e o prazo prescricional aplicável é o estabelecido pelo artigo 206, parágrafo 5º, inciso I do Código Civil (CC) de 2002. ¹⁴

Questão tormentosa é saber quando propor a ação de cobrança judicial de débitos condominiais, por quê? Pelo simples fato de não existir uma fórmula mágica, indicando

VII - **cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;**

VIII - **prestar contas à assembléia, anualmente e quando exigidas;**

IX – omissis.

¹⁴ **RECURSO ESPECIAL Nº 1.139.030 - RJ (2009/0086844-6)**

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI

RECORRENTE : JORGE LUIZ RAGGIO CARNEIRO

ADVOGADO : DAVID ALFREDO NIGRI E OUTRO(S)

RECORRIDO : CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO LUIZ CARDOSO

ADVOGADO : MARCONDES DE SOUZA CASTRO

EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. **PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS.** INCIDÊNCIA DO 206, § 5º, I DO CC/02.

1. Ausentes os vícios do art. 535 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração.

2. Na vigência do CC/16, o crédito condominial prescrevia em vinte anos, nos termos do seu art. 177.

3. Com a entrada em vigor do novo Código Civil, o prazo prescricional aplicável à pretensão de cobrança das quotas condominiais passou a ser de cinco anos, nos termos do art. 206, § 5º, I, do CC/02, observada a regra de transição do art. 2.028 do CC/02.

4. Recurso especial parcialmente provido.

quando a relação custo benefício da propositura da ação e seus elevados custos compensarão ao prédio.

Há de se achar um meio termo entre o valor do débito e o custo para sua cobrança, correndo-se o risco se assim não for de gastar-se além de seu valor para cobrá-lo.

Um débito condominial, por exemplo, de R\$ 2 mil reais, vale mais a pena ser negociado extrajudicialmente para ser pago em 10 parcelas de R\$ 200,00 reais e mesmo 20 parcelas de R\$ 100,00 dependendo do caso do que cobrá-lo judicialmente. Em São Paulo, uma ação de cobrança de débitos condominiais quando célere, está levando entre 3 a 5 anos para tramitar. Se celebrar-se um acordo com o condômino para pagamento do débito junto com as parcelas vincendas é mais interessante para o prédio.

Recomenda-se a cobrança judicial quando esgotados todos os demais meios de cobrança extrajudiciais, protesto, etc.

Entretanto, os síndicos e síndicas de condomínios precisam ficar atentos para não deixarem as despesas condominiais ficarem sem cobrança, afinal de contas, se as despesas condominiais prescreverem, esses podem ser responsabilizados.

3.5 - Desconto na Despesa Condominial

Tal prática é bem comum entre condomínios, vê a direção condominial, até mesmo os moradores como uma forma de minimizar o impacto da inadimplência nas contas do condomínio, o raciocínio é de que quanto mais se “facilitar” o pagamento, melhores chances terá o condomínio de receber as cotas condominiais em atraso, logo, revertendo isso em uma recuperação de crédito mais eficaz, ocorre que, na verdade isso é uma armadilha, daquelas que o “tiro” pode sair pela culatra, vejamos.

O morador em mora (atrasado com a cota condominial), celebra acordo com o condomínio para pagamento do débito com desconto de juros, correção e eventualmente a multa, ou até de outra forma com desconto de um destes consectários, enfim, algum tipo de desconto, com isso, já está pagando no limite de suas possibilidades, se não cumpre o acordo, além de não receber como imaginava o condomínio, a arrecadação ainda é perdida na forma do desconto concedido, ou seja, o prejuízo é duplo.

Ademais cria-se um precedente perigoso, todo e qualquer morador que estiver em atraso com suas obrigações vai querer pagar com desconto, pois seu raciocínio será se

fulano pode pagar com desconto, eu, também posso! E por que não? A situação do fulano é específica? A dele (morador que está pleiteando o desconto), também pode ser, pelo menos sob sua ótica, não é? Fica então, difícil decidir a quem conceder ou não o desconto e aí esbarra-se no primeiro preceito legal que incide nas relações condominiais o princípio da “isonomia” do tratamento e direito entre condôminos.

A Constituição Federal da República no artigo 5º “caput”, inciso I preleciona.¹⁵

Logo, a Lei Maior do País, veda o tratamento diferenciado sem que haja justificativa para tanto. O que seria o caso.

Além disso, existe previsão legal expressa quanto a necessidade da incidência dos consectários legais quando do atraso do débito, como se vê do artigo 1.336 do Código Civil.¹⁶

Assim, a concessão de abatimento no juro, correção e multa, se ocorrer é ilegal, caso não haja previsão expressa na Convenção do Condomínio no sentido de se aplicar tal benefício.

Outro enfoque importante, a contabilidade do condomínio ficará prejudicada nesse caso de abatimento e é fácil entender isso, imagine que o condomínio precisa arrecadar R\$ 10 mil para pagar suas contas, se ele arrecada R\$ 9 mil, por conta de descontos e abatimentos para recebimento, contabilmente há uma incongruência que não permite o fechamento contábil fiscal quando da prestação de contas do período e exercício fiscal nos termos da lei e da prática de contabilidade.

¹⁵ Art. 5º **Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza**, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

I - homens e mulheres são **iguais em direitos e obrigações**, nos termos desta Constituição;

¹⁶ 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; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 1º **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.**

Mesmo que aparentemente os R\$ 1 mil que está figurando como diferença não faça “falta” às contas do condomínio, os valores projetados e recebidos não fecham, não “batem” entre si, causando uma clara imprecisão contábil, ou alguém discorda?

Além disso, o próprio parcelamento do débito condominial já é uma liberalidade do condomínio no sentido de auxiliar o devedor ao pagamento, como se vê da leitura do artigo 314 do Código Civil o credor não é obrigado a aceitar o parcelamento da dívida, se assim não houver previsão expressa previamente ao fator originador da obrigação, ou seja, se a convenção não traz previsão expressa nesse sentido o parcelamento não é obrigatório, o faz o condomínio, para auxiliar o devedor.¹⁷

Nesse sentido julgado de Nosso Tribunal de Justiça.¹⁸

As convenções de condomínio apenas trarão essa possibilidade de sofrerem atualizações, haja vista que a mesma é criada pelo construtor e/ou empreendedor que não esta preocupado com a vida em condomínio, mas sim com a estrutura daquela edificação.

Sobre o tema, válida a lição de Caio Mario da Silva Pereira¹⁹:

“... a solução parcial implica desconformidade entre a “res debita” e a prestação efetuada, ainda que o conjunto das parcelas em que se venha fracionar a o objeto lhe corresponda à

¹⁷ Art. 314. Ainda que a obrigação tenha por objeto prestação divisível, não pode o credor ser obrigado a receber, nem o devedor a pagar, por partes, se assim não se ajustou.

¹⁸ **9119274-24.2008.8.26.0000 Apelação**

Relator(a): Hugo Crepaldi

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 25ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 07/03/2012

Data de registro: 09/03/2012

Outros números: 1179477500

APELAÇÃO AÇÃO DE COBRANÇA DE VERBAS CONDOMINIAIS PROCEDÊNCIA

Cobrança condominial decorrente de lei Requisito para manutenção do edifício Não demonstração de fato impeditivo, modificativo ou extintivo da obrigação condominial Credor que não se encontra obrigado a receber o débito de forma parcelada Art. 314 do CC/02 Juros de mora que devem incidir a partir do vencimento de cada prestação, tendo em vista tratar-se de obrigação positiva e líquida Art. 397 do CC/02 Verba honorária fixada em valor condizente com os parâmetros elencados pelo art. 20, §3º do CPC Litigância de má-fé não configurada Revogação da gratuidade processual concedida aos requeridos Descabimento Não demonstração de alteração em sua situação financeira Manutenção do entendimento exarado pelo juízo singular - Negado provimento.

Justificando o desembargador seu voto:

Note-se que, à luz da regra expressa pelo artigo 314 do Código Civil, que consagra o princípio da identidade física da prestação, o credor não é obrigado a aceitar o pagamento parcelado do débito, salvo estipulação expressa em contrato, exceção que não se verifica no caso em tela.

¹⁹ PEREIRA, Caio Maria da Silva. *Instituições de Direito Civil*. vol. II, 21ª ed., Editora Forense, p. 210.

totalidade. Ainda assim, a solução por partes não se dará “invicto creditore”, pois que, se este não anuir nela, ninguém pode constrangê-lo a aceitar (Código Civil de 2002, art.314).”

Quanto a incidência de multa, juros e correção monetária assentou o Tribunal de Justiça de São Paulo.²⁰

Em relação a multa moratória, em que pese o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo, muitos advogados tem utilizado a multa de 20% prevista no Código Civil de 1916. Trata-se de um grande risco para os condomínios, afinal de contas, se o devedor promover ação judicial conseguirá a devolução de valor corrigido, além de dano moral. Sem falar na repercussão do caso entre os demais condôminos que pagaram sua dívidas essa multa.

Claro que a redução da multa de 20% (Código Civil de 1916) para 2% (Código Civil de 2002) trouxe um enorme prejuízo para os administradores de condomínio, mas manter a cobrança pelo valor maior é um risco desnecessário.

O SECOVI-SP – Sindicato da Habitação possui entendimento no sentido que o abatimento de consectários legais não sobre a cota condominial em atraso é recomendável, bem como o desconto pontualidade da mesma forma²¹.

“6 - Para fins de atenuar os efeitos da inadimplência, pode o condomínio implantar o sistema de desconto pelo pagamento antecipado da cota condominial?”

Não é recomendável a adoção do chamado “desconto pontualidade”, conhecido também por “cláusula de bonificação”, tendo em vista predominar o entendimento, na doutrina e na jurisprudência, de que tal medida caracteriza burla da lei, isto é, uma aplicação de multa moratória, mascarada, acima do limite permitido (superior ao limite de 2% fixado pelo art. 1.336, § 1º, do novo Código Civil)”.

²⁰ CONDOMÍNIO - Despesas condominiais - Cobrança - Multa moratória - Percentual de 2% (dois por cento) previsto no artigo 1336, IV, parágrafo primeiro, Código Civil (Lei Nº 10406, de 10 de janeiro de 2002) - Aplicação a partir de 12 de janeiro de 2003 Admissibilidade. A multa moratória de 10% prevista pelo parágrafo terceiro, do artigo 12, da Lei nº 4591/64, é devida até 11 de janeiro de 2003, dia anterior ao início da vigência do novo Código Civil. **A partir de 12 de janeiro de 2003, a multa moratória aplicável às contribuições condominiais é de 2% sobre o débito, nos termos do artigo 1336, parágrafo primeiro, do Código Civil vigente.** (in Extinto 2ºTACivSP - Ap. s/ Rev. nº 823.961-00/0 - 10ª Câmara - Rel. Juiz GOMES VARJÃO - J. 18.2.2004).

²¹ <http://www.secovi.com.br/condominios/perguntas-e-respostas-direito-civil/>

De qualquer ângulo que se analise a questão, o desconto no pagamento da cota condominial não é recomendável, achando alguns doutrinadores de direito civil ser ainda ilegal !

O pensamento de que dando o desconto, o condomínio terá uma liquidez maior em sua arrecadação é uma armadilha, pois, abre na verdade um precedente ao devedor, difícil de contornar no futuro, já que aquilatar quem é merecedor do desconto e quem não é, mostra-se de difícil constatação.

Capítulo 4 – A Cobrança Judicial das Despesas Condominiais

4.1 – Ação de Cobrança

Esgotados todos os meios possíveis legais para o recebimento extrajudicial dos débitos condominiais, não restando outra opção, deve o condomínio utilizar a ação judicial com a eficácia necessária para de forma célere, menos gravosa possível garantir, através da tutela estatal o recebimento do crédito do condomínio.

A ação de cobrança de despesas condominiais é o meio legal para recuperar valores devidos por condôminos ou possuidores que não estão cumprindo com suas obrigações frente ao condomínio.

O pagamento da cota condominial em dia é uma obrigação do morador. O não pagamento prejudica não só a ele, mas a toda a comunidade condominial, na medida em que o condomínio deixa de arrecadar o valor previsto para honrar suas despesas mensais, o que, invariavelmente a curtíssimo prazo, eleva a taxa condominial para todos.

Diz o artigo 1.336:²²

Os condôminos em mora com o pagamento das despesas condominiais ficam sujeitos à cobrança judicial da dívida conforme previsão do artigo 275, inciso II “b” do Código de Processo Civil. A cobrança pode ocorrer logo após o primeiro mês de inadimplência, com a aplicação de multa de 2%, juros de 1% ao mês e correção monetária, ou o convencionado em cada condomínio.

²² Art. 1.336. São deveres do condômino:

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

“Art. 275 - Observar-se-á o procedimento sumário:

II - nas causas, qualquer que seja o valor: (Alterado pela L-009.245-1995)

b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;”

A dívida condominial tem natureza *propter rem*. Nesse caso, se o condômino ou possuidor não pagar suas despesas em dia, correrá o risco de perder o imóvel em leilão judicial oriundo de ação de cobrança de despesas condominiais.

4.1.1 – Requisitos da Petição Inicial de Cobrança

A petição inicial deverá ainda atender os requisitos dos artigos 276 e 282 do Código de Processo Civil.

Para possibilitar a distribuição de ação de cobrança de despesas condominiais, necessário se faz apresentar alguns documentos:

- Certidão Imobiliária atualizada (30 dias) do imóvel ou documento correlato;
- Procuração;
- Ata de eleição do Síndico;
- Convenção Condominial;
- Planilha de débito atualizada;
- Ata que aprovou as despesas condominiais e rateio correspondente ao período cobrado;
- Contrafé da inicial;
- Custas processuais e taxas.

Outros documentos complementares optativos:

- Cópia das segundas vias dos boletos condominiais
- Cópia de eventual notificação de cobrança extrajudicial enviada ao morador.

Esse é o entendimento do Ilustre Professor Luiz Antonio Scavone Junior: *“Na ação de cobrança de despesas de condomínio, a petição inicial deverá ser acompanhada de alguns documentos sob pena de elisão do contraditório.”*²³

²³ SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. Direito Imobiliário – Teoria e Prática. 6.ª edição, Editora Forense, p. 764.

No que se refere à questão processual, o Foro competente é o lugar do imóvel, a legitimidade ativa é do condomínio, representado pelo síndico, a legitimidade passiva é do condômino proprietário ou de quem esteja na posse do imóvel (compromissário, cessionário, usufrutuário, fiduciante), o valor da causa, havendo inclusão das despesas vincendas, serão somadas no valor do débito, nos termos do artigo 260 do Código de Processo Civil.

Vejamos o entendimento do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:²⁴

Não se deve confundir documentos necessários para propositura da ação com outros para comprovar os fatos constitutivos do direito.

O condomínio sempre buscará apresentar os documentos que estão a seu alcance, mas em alguns casos, a direção do prédio não tem ciência das negociações feitas através dos chamados contratos de gaveta. Mas se o condomínio não tinha ciência disso, não poderá ser prejudicado.

4.1.2 – Do Rito da Cobrança – Procedimento Sumário

O antigo Código de Processo Civil, Decreto-Lei nº 1.608, de 18 de setembro de 1939, que entrou em vigor em 01 de fevereiro de 1940, elaborado em plena era Vargas, brindava a cobrança de despesas condominiais com um processo especial, sob o rito da Execução, como se vê em seu LIVRO IV, Dos processos especiais, TÍTULO I, Das ações executivas²⁵:

Dizia ainda o Código da época²⁶:

²⁴ Apelação nº 0006989-83.2012.8.26.0072

Apelante: Companhia de Habitação Popular de Bauru

Apelado: Condomínio Residencial Franciscano

Comarca: Bebedouro - 3ª Vara Judicial Relator Ruy Coppola

Voto nº 26.618

EMENTA

Despesas de condomínio. Inépcia da inicial. Inocorrência. Alegação da ré de que o autor deixou de juntar os documentos indispensáveis para a propositura da ação. Documentos indispensáveis que não se confundem com os necessários para a comprovação da relação jurídica. Unidade condominial com débitos em aberto. Aquele que é titular do domínio, tem legitimidade passiva para a cobrança, a despeito da alegada posse do imóvel por mutuários, não havendo prova nos autos de que o Condomínio era dela sabedor. Ônus da prova de fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor do qual a ré não se desincumbiu. Débitos condominiais de responsabilidade da ré, que até mesmo já reintegrou a posse do referido imóvel em ação judicial. Recurso improvido.

²⁵ Artigo 298. Além das previstas em lei, serão processadas pela forma executiva as ações: X – do administrador, para cobrar do co-proprietário de edifício de apartamentos a quota relativa às despesas gerais fixadas em orçamento;

²⁶ Art. 299. A ação executiva será iniciada por meio de citação para que o réu pague dentro de vinte e quatro (24) horas, sob pena de penhora.
Parágrafo único.omissis.....

Como se vê, naquela época, primeiro penhorava-se o imóvel, garantindo-se, desde o início a dívida pelo próprio imóvel, depois, discutia-se o mérito da questão!

Atualmente disciplina-se a matéria pela competência do **artigo 275, II, “b” do Código de Processo Civil, Rito Sumário**, iniciando-se com processo de conhecimento e, posteriormente no caso de não cumprimento voluntário da decisão judicial, passa-se, dentro da atual sistemática sincrética do processo ao cumprimento compulsório da sentença, com as penalidades previstas no artigo 475-J do mesmo diploma legal.

Dai porque a ação de cobrança judicial sempre tem um resultado útil ao condomínio, já que o imóvel garante a dívida, ou em alguns casos, serve para pagar a maioria dos débitos em atraso, cujo saldo excedente ainda poderá ser cobrado do devedor, o que são raras hipóteses nesse sentido. Geralmente o condomínio entra com a cobrança judicial após o vencimento de 03 (três) cotas condominiais em atraso.

Vejamos o entendimento de Nosso Tribunal de Justiça/SP:²⁷

Apesar do procedimento ser mais célere, na prática tem se enfrentando grandes dificuldades, especialmente quando não se encontra o devedor da cota condominial, fazendo com que muitas vezes os juízes convertam o rito para o ordinário, retardando a prestação jurisdicional.

Como visto no Julgado essa conversão não caracteriza qualquer tío de nulidade processual, mas atrasa o recebimento por parte do condomínio.

4.1.3 – Vantagens e Desvantagens do Procedimento

Art. 300. A penhora far-se-á de acordo com o disposto no Livro VIII, Título III, Capítulo III.

Art. 301. Feita a penhora, o réu terá dez (10) dias para contestar a ação, que prosseguirá com o rito ordinário.

²⁷ 26ª Câmara de Direito Privado

Agravo de Instrumento nº 2057174-79.2013.8.26.0000

2ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP

Agravante: FUTTURA CONDOMÍNIO CLUB Agravados: EDSON DE OLIVEIRA e JUCILENE SANTOS PIRES DE OLIVEIRA MM Juiz de Direito: PAULO ANDRE BUENO DE CAMARGO.

VOTO Nº 11723

AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DE COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS CONVERSÃO DO RITO SUMÁRIO EM ORDINÁRIO CABIMENTO. Não há nulidade na conversão do rito sumário ao rito ordinário, pois ela permite que a defesa se processe de maneira mais ampla. Precedentes do E. STJ. Ausência de prejuízo às partes. Preservação dos princípios do contraditório e da ampla defesa. RECURSO IMPROVIDO.

As mudanças que ocorrem do procedimento antigo para o atual, primeiro em razão do novo princípio do contraditório, albergado como pilar no atual código dos ritos, segundo, porque o código de 1973, elaborado sob a tutela de Alfredo Buzaid (Ministro da Justiça), acompanhou a Constituição Federal da época que dizia que nas ações possíveis, assim definidas pela lei, poderão seguir pelo rito Sumaríssimo, cuja disciplina acompanhava dois critérios o do valor das causas (até 50 salários-mínimos nacionais e em relação a matéria tratada).

A lei 4.591/64 dizia em seu artigo 12, § 2º: *Caberá ao síndico arrecadar as contribuições, competindo-lhe, promover, **pela via executiva, a cobrança judicial das quotas atrasadas.***

A lei de 1964, ainda girava sob a égide do Código de Processo Civil de 1939, daí a terminologia “via executiva”.

No que se refere as vantagens do procedimento sumário, temos a celeridade processual, afinal de contas, o processo poderá ser resolvido na primeira audiência Celeridade. E também são causas com valores menores.

Em relação as desvantagens, em muitos casos quando o réu não é encontrado, dificultando assim sua citação, o procedimento acaba sendo convertido em ordinário. Dessa forma, o que era para ser um procedimento rápido torna-se excessivamente lento, prejudicando os condomínios.

Vejamos o entendimento do Tribunal de Justiça de São Paulo²⁸:

A conversão do rito sumário para o ordinário só deveria ser considerada para beneficiar o condomínio, do contrário uma simples de ação de cobrança de despesas condominiais transformar-se-á em um processo longo e lento, prejudicando a saúde financeira do condomínio.

²⁸ Comarca: São Paulo

Agvte: Condomínio Edifício Altos do Butantã (Condomínio Edifício Altos do Butantã Club Condominium)
Agvda: Kallas Engenharia e Empreendimentos Ltda. e outra

Juiz: Felipe Poyares Miranda Voto no.: 18.969

Nada justifica, logo no início da ação de cobrança de despesas condominiais, a conversão do rito sumário para o ordinário, mesmo porque, com este último desde logo admitido, possibilitaria o alargamento desnecessário de outras defesas a teor do art. 280 do CPC e em prejuízo do próprio autor. Agravo de Instrumento Nº 0057862-75.2013.8.26.0000 - 29ª Câmara.

Na prática, percebemos que muitos Juízes convertem em rito ordinário para evitar audiência vazias, afinal de contas muitas designações são realizadas quando do proferimento do despacho inicial, faltando tempo para citação da parte devedora.

Cabe trazer a baila novamente o entendimento do Professor Luiz Antonio Scavone Junior:²⁹

4.2 – A Penhora da Unidade Autônoma

Como dito no item 4.1, caso a unidade condominial não efetue o pagamento das despesas condominiais em dia, o condomínio poderá se valer de ação de cobrança de despesas condominiais.

Superada a fase do contraditório, ampla defesa e produção de provas, será proferida sentença judicial. Caso a pessoa que figure no polo passivo da ação não efetue o pagamento, o crédito do condomínio será garantido através de penhora e posterior leilão dessa unidade. O produto do leilão, na forma de arrematação, será repassado ao condomínio.

Vejamos o entendimento do saudoso João Nascimento Franco³⁰:

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo também entende dessa forma, vejamos:³¹

²⁹ Como já dissemos, no Estado de São Paulo, alguns juízes têm determinado, já na primeira decisão do processo, quanto à citação do réu, a conversão do rito sumário para o rito ordinário, justificando essa providência na dificuldade de se marcar a audiência de conciliação.

Entendemos que a providência é ilegal vez que afronta dispositivo da lei processual que não pode ser modificado por vontade do magistrado.

Demais disso, no rito sumário, o réu apresenta contestação na audiência e, no rito ordinário, em quinze dias contados da juntada do comprovante de citação nos autos.

Eventualmente, o réu pode deixar de contestar em quinze dias da data da juntada do comprovante de citação nos autos, esperando a data da audiência para ultimar a providência.

Tal fato pode, por evidente, gerar confusão e recurso de agravo por parte do prejudicado, em razão de eventual decreto de revelia.

³⁰ “Realmente, não é admissível que um apartamento proporcione ao beneficiário apenas vantagens, transferindo-se aos demais condôminos os encargos, num parasitismo que se enquadra na categoria de autêntico enriquecimento ilícito”.

³¹ Voto nº 14585

Agravo de Instrumento nº 2050625-53.2013.8.26.0000

Comarca: São Paulo Foro Regional de Santo Amaro 8ª Vara Cível

Agravante: Caixa Econômica Federal

Agravados: Condomínio Conjunto Jardim Nova Europa e Irene Jesus dos Santos Andrade

Juiz 1ª Inst.: Dr. Alexandre Batista Alves

AGRAVO DE INSTRUMENTO Despesas condominiais Cumprimento de sentença - Penhora do próprio imóvel, alienado fiduciariamente - Possibilidade Dívida 'propter rem' Taxas condominiais necessárias à conservação do imóvel - Decisão mantida - Recurso improvido.

Como já explicado, não se trata de dívida pessoal do condômino, mas obrigação *propter rem*, ou seja, a própria unidade garante a dívida.

Portanto, o patrimônio é juridicamente responsável pelo débito contraído, vinculado que está à própria coisa, independentemente da sua titularidade.

Capítulo 5 – Ação de Execução

5.1 – Possibilidade

Não há necessidade de constar da convenção de condomínio que a despesa condominial constitui título executivo, já que há previsão legal (art. 585, V, do CPC).

Mas será necessário cumprir todas as regras para tornar a despesa exigível, valendo destacar que as atas das Assembleias Gerais Ordinárias, além de demonstrar claramente o rateio aprovado, devem demonstrar o valor a ser cobrado de cada unidade autônoma com base nos critérios estipulados na Convenção.

Para que essas despesas não sejam questionadas, prejudicando o processo de execução, o condomínio deve sempre observar a convenção de condomínio no que se refere a convocação da assembleia. A antecedência deve ser atendida, bem como a convocação de todos os condôminos, os que residem no condomínio e aqueles que moram em outro lugar. Essa também é o entendimento de Rubens Carmo Elias Filho.³²

A vida em condomínio exige o cumprimento de diversas regras. O condomínio, através de seu síndico, possui obrigações a serem cumpridas. Por outro lado, os condôminos também possuem obrigações frente ao condomínio, sendo a principal dela o pagamento das despesas condominiais.

Para que qualquer despesa em um condomínio seja devida, é necessário que a mesma tenha sido aprovada em Assembleia Geral Ordinária de aprovação de contas, devidamente convocada para essa finalidade. Dessa forma, após a despesa ser aprovada, credencia o condomínio a efetuar a cobrança daquelas unidades que não cumpriram com sua obrigação.

³²“Para a propositura da execução, deve ser provado, também, que o inadimplente tomou conhecimento da deliberação assemblear e que foi convocado para tal finalidade”.

Se a Convenção de Condomínio prevê que cada unidade deverá contribuir com sua cota parte no rateio das despesas; se a Assembleia Geral Ordinária, devidamente convocada, aprovou as contas do período anterior; se todos os moradores foram convocados para participarem da Assembleia e em seguida receberam a Ata com os assuntos deliberados, esses requisitos credenciam a direção do condomínio a promover ação de execução de despesas condominiais.

Neste caso, o prazo prescricional para a execução de quotas condominiais seria de 5 (cinco) anos (art. 206, § 5º, I, do CCB), uma vez que é baseada em dívida líquida constante de instrumento público ou particular.

Cabe trazer à colação o entendimento de Arnaldo Rizzardo.³³

Hamilton Quirino Câmara³⁴ sempre defendeu a possibilidade de execução de quotas de condomínio e o prazo prescricional quinquenal.

Cumpra mencionar que, dependendo das circunstâncias, a obrigação condominial pode ou não ser revestida de liquidez, certeza e exigibilidade, dependendo dos documentos que o condomínio for capaz de apresentar para comprovar o seu crédito.

Apesar do entendimento majoritário de que o art. 585, V, do CPC se restringe à execução de créditos condominiais relacionados ao contrato de locação de imóvel urbano, esse dispositivo permite a seguinte reflexão: quais seriam os documentos que comprovam os débitos condominiais de responsabilidade do locatário?

A legislação é silente quanto aos documentos necessários para tal comprovação, apenas mencionando, genericamente, que toda execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível (art. 586 do Código de Processo Civil). Na prática, em uma execução de encargos condominiais decorrentes de um contrato de locação, somente se junta demonstrativo financeiro com os valores cobrados pelo condomínio e boletos bancários (documentos, via de regra, produzidos unilateralmente pelo credor/exequente), dispensando prova de sua aprovação em assembleia.

³³ No entanto, para ensejar a execução, deverão acompanhar a discriminação das taxas condominiais, com a referência das despesas ordinárias e extraordinárias; o demonstrativo mensal que bem retrate a mensuração dos valores; a forma de rateio; a ata da assembleia que trata de valores e encargos; a cópia da convenção.

³⁴ CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio edilício*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

Após o preenchimento de todos os requisitos supra, se mesmo assim o condomínio optar pela propositura de ação de cobrança de despesas condominiais, terá que provar, que os valores são devidos, ou seja, tudo que já estava provado antes da propositura de referida ação.

5.2 - Fundamentação Legal

No que se refere a ação de execução, o inciso V do artigo 585 do Código de Processo Civil³⁵ é taxativo no sentido de que são títulos executivos extrajudiciais, dentro outros, as taxas e despesas condominiais.

A Lei n.º 4.591/1964, no artigo 12, parágrafo 2º³⁶, autoriza a via da ação executiva. Pensa-se, porém, que o dispositivo perdeu força diante do Código de Processo Civil, que é posterior.

Nas ações de conhecimento o que se busca é uma sentença de mérito. Já nas ações executivas o que se busca é a realização material do direito do demandante. Esse também é o entendimento de José Miguel Garcia Medina.³⁷

Para possibilitar a execução das despesas condominiais, os títulos, nesse caso os documentos apresentados pelo condomínio devem ser o mais completo possível, possibilitando assim, o convencimento pleno, por parte do magistrado, em relação àquela dívida que esta sendo cobrada.

5.3 - Posicionamento Jurisprudencial

Em relação ao posicionamento da jurisprudência, já entendeu o Superior Tribunal de Justiça que a escolha da ação de cobrança das despesas condominiais, pelo procedimento

³⁵ “São títulos executivos extrajudiciais:

V – o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio;”

³⁶ “Art. 12. Cada condômino concorrerá nas despesas do condomínio, recolhendo, nos prazos previstos na Convenção, a quota-parte que lhe couber em rateio.

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

³⁷ “Enquanto as ações de conhecimento têm por finalidade a obtenção de uma sentença declaratória (lato sensu), as ações de execução não têm por fim último a obtenção de uma sentença. É natural, assim, que também os atos tendentes à obtenção do resultado pretendido sejam diversos, nos dois processos. No curso do processo de conhecimento, realizam-se operações tendentes a fornecer ao juiz elementos para a prolação de uma sentença (análise das pretensões das partes, colheita e exame de provas etc.), enquanto nas ações de execução predominam atos materiais, tendentes a satisfação de um direito.”

sumário, deve ser feita somente para os casos em que as despesas não tenham sido aprovadas ou rateadas em conformidade com a Convenção de Condomínio.³⁸

Existe também divergência entre os Ministros, sendo três os entendimentos: possibilidade de cobrança das contribuições condominiais pelo processo de execução, pelo processo monitorio e pelo processo ordinário.

Alguns Doutrinadores entendem de forma diversa, valendo destacar Humberto Teodoro Junior.³⁹

A Primeira Turma do Tribunal de Justiça do Distrito Federal entende que as despesas condominiais podem ser cobradas pelo processo de execução, salientando que as atas das assembleias constituem título executivo.⁴⁰

A Décima Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Paraná, igualmente, posicionou-se no sentido de que as despesas condominiais são consideradas título executivo.⁴¹

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais vem adotando o entendimento de que as despesas condominiais não são consideradas título executivo e não legitimam o ajuizamento

³⁸ “Agravo regimental – Recurso especial não admitido. Despesas de condomínio. Execução. 1. Constituindo as atas de assembleias e as convenções de condomínio títulos executivos extrajudiciais, cabível é a via executiva e não o ajuizamento de ação monitoria. 2 – Agravo regimental improvido” (STJ, 3.ª T., AgRg no AI 218.816-DF; rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 20.04.1999). No mesmo sentido: REsp 33.062-RJ e REsp 43.318-MG.

³⁹ É na qualidade de acessório do aluguel (inc. V) que os encargos de condomínio se revestem de força executiva. Foro do contrato locatício, os encargos, como dívida do condômino ao condomínio, têm de sujeitar-se à ação de conhecimento de procedimento sumário (art. 275, II, b)”.
⁴⁰ Cf. Apelação Cível n. 4710697/DF, acórdão registrado sob n. 104.134, j. 16.02.1998, da relatoria do Desembargador João Mariosa: “DESPEZA DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA AO CONDOMÍNIO – ATA DE ASSEMBLEIA: TÍTULO EXECUTIVO – AÇÃO MONITÓRIA: DESCABIMENTO – SENTENÇA MANTIDA. 1 – As atas de assembleia do condomínio constituem título executivo extrajudicial. 2 – A ação monitoria para cobrança de despesas condominiais ao condômino é incabível quando existe o título executivo”.

⁴¹ Cf. Processo n. AC 0390757-7, Relator Juiz de Segundo Grau Albino Jacomel Gueiros, j. 07.11.2007: “AÇÃO DE EXECUÇÃO. COBRANÇA DE DESPESAS DE CONDOMÍNIO. INEXISTÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO. PARTICULARIDADES DO CASO. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO, NO ENTANTO. PRINCÍPIO DA INSTRUMENTALIDADE SUBSTANCIAL. PRINCÍPIO DO CONTRADITÓRIO ASSEGURADO AO EXECUTADO. AUSÊNCIA DE DÚVIDAS A RESPEITO DO DIREITO DE CRÉDITO. APELAÇÃO PROVIDA. Em princípio, o condomínio somente pode cobrar despesas condominiais pelo processo de execução. Entretanto, oferecendo o condômino/executado embargos do devedor e constatada a existência de direito de crédito em face das alegações infundadas deste, deve a execução prosseguir, em nome dos princípios da instrumentalidade, do prejuízo e da economia, desde que assegurado o princípio do contraditório. Apelação provida”.

do processo de execução, muito embora por maioria de votos, porque o voto minoritário foi no sentido de possibilitar a cobrança pelo processo de execução.⁴²

Nesse sentido, deve prevalecer, o entendimento literal porque os títulos executivos devem ser expressamente mencionados no artigo 585 do Código de Processo Civil.

Vale destacar o entendimento de Haroldo Guilherme Vieira Fazano.⁴³

No Projeto do Novo Código de Processo Civil poderemos ter novidades no que diz respeito a execução das despesas condominiais, conforme lembrado pelo Dr. Jaques Bushatsky⁴⁴, em artigo publicado no site da Ordem dos Advogado do Brasil.

Vejamos alguns julgados do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.⁴⁵

⁴² a) Número do processo: 1.0024.07.682253-5/001, Relator: TARCISIO MARTINS COSTA, Data do Julgamento: 17.06.2008, Data da Publicação: 28.06.2008: “EXECUÇÃO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – INEXISTÊNCIA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO – AUSÊNCIA DE TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL – DÍVIDA MANIFESTAMENTE ILÍQUIDA – NULIDADE. – O título executivo constitui pressuposto de qualquer execução, dizer é, não há execução sem título, documento imprescindível à propositura da ação, pois, segundo estatui o artigo 614, inciso I, do diploma instrumental, cumpre ao credor instruir a inicial com respectivo título, salvo se ela se fundar em sentença. – A inexistência de título executivo hábil a embasar ação de execução, por não se revestir do requisito de liquidez, conduz à sua nulidade, nos termos dos artigos 586 e 618, inc. I, do CPC”.

⁴³ “Portanto, a nosso ver, bastaria o Código Civil estabelecer que as despesas de condomínio constituam título executivo, como fez o artigo 12 da Lei de 1964”.

⁴⁴ “Ora, há muito se pensa no retorno à antiga execução, que economizaria cerca de dois terços do tempo gasto no processo judicial, pois ao ter o crédito expresso em um título executivo, o credor pode executar o patrimônio do devedor, imediatamente o penhorando, até que receba. Lembre-se, isso somente ocorre atualmente, no que diz com os condomínios, quando a sentença que condenou o condômino a pagar, transitar em julgado (formando-se o título). A possibilidade conceitual (hoje ainda não legal, pois falta lei que o expresse) de executar tais contribuições parece existir: o título executivo extrajudicial, expressando obrigação certa, líquida e exigível, se comporia pelo conjunto da convenção de condomínio (da qual se extrai basicamente o critério de divisão das despesas dentre as unidades autônomas condominiais), da ata de assembleia aprovando o orçamento (o montante a dividir), da discriminação do débito e da data prevista para o vencimento. Já a sujeição passiva na execução decorreria do Código Civil, cujo art. 1.336 impõe ao condômino o dever de “I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção”. Ao menos o futuro é promissor. Esquecida no primeiro Projeto do novo Código Processual, a atribuição de força executiva ao crédito relativo à contribuição condominial foi bem lembrada no relatório geral coordenado pelo Senador Valter Pereira. E, em boa hora o Deputado Federal Paulo Teixeira, Relator-Geral do Projeto de Lei nº. 8.046, de 2010, o “Novo Código de Processo Civil” opinou por incluir entre os títulos executivos “o crédito referente a contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício previstas em convenção de condomínio ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”. Às vezes a boa novidade é antiga. Esperemos que a aprovação do Projeto de Lei deixe no passado aquelas cobranças tormentosas, tão danosas aos condomínios edilícios. - <http://www.oabsp.org.br/comissoes2010/direito-urbanistico/artigos/condominio-o-projeto-do-novo-codigo-de-processo-civil-e-a-execucao-das-contribuicoes>, consultado em 20.01.2014, às 17:41.

⁴⁵ Processo: AI 990102939782 SP
Relator(a): Enio Zuliani
Julgamento: 07/10/2010
Órgão Julgador: 4.ª Câmara de Direiteo Privado
Publicação 27/10/2010

Entretanto, é importante destacar que a interpretação dominante é de que as despesas condominiais devem ser cobradas pelo rito sumário (art. 275, II, "b", do Código de Processo Civil). Mas espera-se que os advogados que atuam na área condominial e, principalmente, o Poder Judiciário acolham o entendimento exposto no presente trabalho.

Ementa

Tutela antecipada emitida para garantir que proprietário de vagas de garagem (que perdeu a titularidade do apartamento, por permitir a arrematação na Justiça do Trabalho) autorize o uso livre quando, na execução de taxas condominiais, foi realizada a penhora do usufruto das vagas - Não ocorrência de direito verossímil - Provimento para revogar a tutela antecipada.

RECURSO DE AGRAVO DE INSTRUMENTO AÇÃO DEMOLITÓRIA EXECUÇÃO DAS ASTREINTES FIXADAS NA SENTENÇA PENHORA SOBRE 30% DAS TAXAS CONDOMINIAIS MENSAS IMPOSSIBILIDADE. 1. Decisão que indeferiu o pedido de penhora sobre 30% das taxas condominiais mensais para o pagamento das astreintes fixadas em caso de descumprimento da ordem judicial. 2. De início, a r. sentença determinou a cobrança dos valores por meio de execução por quantia certa contra devedor solvente e/ou a demolição da obra irregular pela própria agravante, assegurada a cobrança posterior das despesas realizadas, o que não foi comprovado nos autos recursais. 3. Além disso, a pretendida medida constritiva caracterizaria a penhora sobre o próprio condomínio, o que não se pode admitir. 4. Precedente deste Egrégio Tribunal de Justiça. 5. Decisão mantida. 6. Recurso de agravo de instrumento desprovido.(TJ-SP - AI: 1127580520128260000 SP 0112758-05.2012.8.26.0000, Relator: Francisco Bianco, Data de Julgamento: 18/03/2013, 5ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 26/03/2013)

Despesas de condomínio. Execução. Imóvel alienado fiduciariamente. Penhora do imóvel. Possibilidade. Obrigação "propter rem". Reconhecimento. Direito de preferência. Inocorrência. Taxas condominiais necessárias para conservação do próprio bem. Decisão mantida. Recurso improvido.(TJ-SP - AG: 1990343920128260000 SP 0199034-39.2012.8.26.0000, Relator: Rocha de Souza, Data de Julgamento: 17/01/2013, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/01/2013)

EMBARGOS À EXECUÇÃO DESPESAS CONDOMINIAIS INSURGÊNCIA DOS CONDÔMINOS EMBARGANTES CONTRA CRITÉRIO DE INCIDÊNCIA DE JUROS E MULTA TAXA DE JUROS DEVE INCIDIR SOBRE O MONTANTE DO DÉBITO ACRESCIDO DA MULTA, UMA VEZ QUE OS APELANTES ESTÃO EM MORA COM O PRINCIPAL E RESPECTIVA PENALIDADE, QUE PASSA A INCIDIR A PARTIR DO SIMPLES VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO IMPAGA - RECURSO IMPROVIDO.(TJ-SP - APL: 196098420018260405 SP 0019609-84.2001.8.26.0405, Relator: Francisco Casconi, Data de Julgamento: 28/02/2012, 31ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 01/03/2012)

AGRAVO DE INSTRUMENTO Ação de execução de despesas condominiais Ausência de peça obrigatória, consistente na cópia da procuração outorgada pelo agravado Descumprimento às exigências do artigo 525 do CPC Preclusão temporal, lógica e consumativa.AGRAVO DE INSTRUMENTO Ausência de recolhimento do preparo e porte de retorno Observância obrigatória da Lei Estadual nº 11.608, de 29/12/03, cuja natureza é processual, de aplicação imediata aos casos pendentes Deserção configurada Infringência ao artigo 511 do Código de Processo Civil, que reclama comprovação do preparo no momento da interposição do recurso Recurso não conhecido.(TJ-SP - AI: 272941320128260000 SP 0027294-13.2012.8.26.0000, Relator: Luis Fernando Nishi, Data de Julgamento: 01/03/2012, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 02/03/2012)

Considerações Finais

A partir do momento que o condômino ou possuidor passa a residir em uma unidade autônoma pertencente a um condomínio, nasce a obrigação de pagar as despesas condominiais mensais.

É inadmissível imaginar que ainda existem questionamentos em relação a essas despesas condominiais, afinal de contas, se um prédio possui elevador, portaria, segurança, e áreas comuns, é óbvio que essas despesas foram pagas, muitas vezes de forma adiantada pela direção do condomínio, que cobra, através de rateio os moradores daquela comunidade.

Para cobrar essas pessoas que não pagam suas despesas em dia, o condomínio precisa adiantar valores de custas processuais, cópias de documentos, certidão de matrícula atualizada, prejudicando ainda o mais o caixa que já estava deficitário em virtude da falta de pagamento por aquelas unidades que agora serão processadas.

Se o condomínio optar pela propositura de ação de cobrança de despesas condominiais e imaginarmos a morosidade do Poder Judiciário, teremos a sentença de Primeiro Grau, em média, após um ano e meio de processo. Com essa demora, a dívida dessas unidades já aumentou e o condomínio continua com déficit orçamentário.

Dentro desse contexto, se as despesas condominiais previstas para aquele exercício já foram aprovadas em Assembleia, devidamente convocada para essa finalidade, e se nenhum condômino se insurgiu contra essas contas, a direção do prédio poderá optar pela execução dessas despesas, acelerando o recebimento desses valores.

Como esse procedimento esta previsto na legislação, o caminho mais rápido para os condomínios receberem dos devedores é a execução das despesas condominiais.

Referências Bibliográficas

CÂMARA, Hamilton Quirino. *Condomínio edilício*. 2ª edição. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

COUTO FILHO, Reinaldo de Souza. “As despesas do condomínio especial em apartamentos (Lei nº 4.591/64)”, Jus Navigandi, Teresina, a. 4, n. 46, out. 2000. Disponível em: <http://www1.jus.com.br/doutrina/texto.asp?id=587>.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. São Paulo: Forense, 1988.

FAZANO, Haroldo Guilherme Vieira. *Condomínio Aspectos Teóricos e Práticos*. Mizuno Editora Distribuidora, 2010.

FILHO, Rubens Carmo Elias. *As Despesas do Condomínio Edilício*. Editora Revista dos Tribunais, 2005.

FRANCO, João. Nascimento. *Condomínio*. Editora Revista dos Tribunais, 1997.

JUNIOR, Humberto Theodoro. *Código de Processo Civil Anotado*. 15.ª edição. Editora Forense, 2011.

KOJRANSKI, Nelson. *Tribuna do Direito*. Novembro de 2013, pg. 6.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio Edilício e Incorporação Imobiliária*. 2.ª edição. Editora Forense.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antonio. *Direito Imobiliário – Teoria e Prática*. 6.ª edição, Editora Forense.

WAGNER, Michel Rosenthal. *Condomínio – natureza jurídica e os danos morais complexos*. Disponível em <http://www.mrwadvogados.adv.br>