

FACULDADE EVANGÉLICA RAÍZES
EVERSON WASHINGTON CAVALCANTE

**EXECUÇÃO DE TÍTULOS CONDOMINIAIS À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL DE 2015**

Anápolis/GO

2022

EVERSON WASHINGTON CAVALCANTE

**EXECUÇÃO DE TÍTULOS CONDOMINIAIS À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL DE 2015**

Monografia/artigo apresentado como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito pela Faculdade Evangélica Raízes, sob orientação do (a) Professor (a) Lucas Santana de Lima.

Anápolis/GO

2022

EVERSON WASHINGTON CAVALCANTE

**EXECUÇÃO DE TÍTULOS CONDOMINIAIS À LUZ DO CÓDIGO DE PROCESSO
CIVIL DE 2015**

Anápolis, ____ de _____ de 2022.

Banca examinadora

Quero agradecer a minha mãe Estela Dalva Cavalcante por sempre me incentivar a buscar conhecimento e sempre me apoiar e incentivar nas minhas decisões, ao meu tio José Pedro Cavalcante Filho por ser meu suporte e ser o pilar de todo o meu crescimento humano e profissional e a minha futura esposa Ana Maria Santos Ferreira de Souza por sempre caminhar ao meu lado nos momentos de luta, eu te amo.

RESUMO

O presente trabalho tem por escopo realizar um estudo monográfico acerca da execução de títulos condominiais à luz do Código de Processo Civil, que passou a vigorar em 2015. A metodologia utilizada é a de compilação bibliográfica e estudo de posicionamento jurisprudencial dos tribunais. Está dividida didaticamente em três capítulos. Inicialmente, aborda-se sobre o conceito de execução, apontando ainda as espécies de título executivo, que são o judicial e extrajudicial, bem como os princípios aplicados à execução. O segundo capítulo ocupa-se em apresentar sobre as dívidas de condomínio, apontando a previsão legal, bem como os procedimentos dos Códigos de Processo Civil de 1973 e 2015 e, ainda, a possibilidade de inclusão de taxas condominiais vincendas no procedimento de execução de título extrajudicial. Por fim, o terceiro capítulo trata especificamente sobre a execução das taxas condominiais, apresentando o procedimento utilizado frente aos órgãos judiciais, a possibilidade de execução das parcelas vincendas e, por fim a possibilidade de penhora de bens.

Palavras-chave: Direito Civil. Execução. Taxas Condominiais. Títulos Executivos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	01
CAPÍTULO I – OS TÍTULOS EXECUTIVOS	03
1.1 Conceito de execução	03
1.2 Espécies de título executivo.....	04
1.2.1 Título Executivo Judicial	05
1.2.2 Título Executivo Extrajudicial	06
1.3 Princípios aplicados à execução.....	09
CAPÍTULO II – DAS DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO	12
2.1 Previsão Legal.....	12
2.2 Procedimento nos Códigos de Processo Civil de 1973 e 2015	15
2.3 Da possibilidade de inclusão de taxas condominiais vincendas no procedimento de execução de título extrajudicial	18
CAPÍTULO III – EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS	21
3.1 Procedimento frente aos órgãos judiciais.....	21
3.2 Possibilidade de execução das parcelas vincendas.....	24
3.3 Penhora de bens	25
CONCLUSÃO	29
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	30

INTRODUÇÃO

O presente trabalho trata sobre a execução de títulos condominiais à luz do Código de Processo Civil. O trabalho foi realizado mediante pesquisa bibliográfica e baseada nas jurisprudências dos Tribunais brasileiros. Sabe-se que antes da incidência do Código de Processo Civil atual, as taxas condominiais poderiam ser cobradas mediante ação própria, de conhecimento, demorando vários anos para ser julgado o seu processo.

As taxas condominiais sempre foram uma forma de lide para vários condomínios, tendo em vista que muitas pessoas decidem por não arcar com essa despesa, que é de cunho obrigatório, e, antes do Código de Processo Civil vigente, se viam obrigados a aguardar toda a solução de um processo de conhecimento, estando submetido à mora do Poder Judiciário e afins. Atualmente, o Código de Processo civil traz a possibilidade de executar extrajudicialmente tais dívidas.

Com o novo instituto do Código de Processo Civil, o condômino inadimplente deverá ser intimado para pagar em três dias, sob pena de penhora de bens, bem como a própria unidade devedora. Além disso, a interposição de Embargos não surtirá o efeito suspensivo da execução, e isso possibilita que o condomínio prossiga com a penhora por atos expropriatórios. O juiz ainda poderá rejeitar liminarmente os Embargos caso identifique se tratar de defesa protelatória.

Assim, o tema é de grande relevância, sendo aqui abordado, a fim de elucidar algumas questões envolvendo o título executivo extrajudicial, bem como as taxas condominiais, trazendo uma maior clareza sobre o assunto, tanto para o ramo do direito, quanto para a sociedade de modo geral.

Desta forma, o presente trabalho busca elucidar todas e quaisquer dúvidas advindas do direito em relação à execução de títulos de forma extrajudicial, bem como contribuir como forma de estudo para aqueles que buscam saber mais sobre o tema.

CAPÍTULO I - OS TÍTULOS EXECUTIVOS

1.1 Conceito de execução

De acordo com José Miguel Medina, “tutela jurisdicional executiva consiste na prática de atos jurisdicionais tendentes à realização material do direito atual ou potencialmente violado” Assim, a tutela jurisdicional executiva deve dizer respeito à direitos atuais ou potencialmente violados (MEDINA, 2016, p.982).

A execução possui o intuito de forçar que se observe um direito. Por sua vez, a conduta executiva é uma sanção jurídica que possui como objetivo estabelecer o cumprimento de regras específicas enquadradas no processo. O procedimento de execução como sanção civil, possui o intuito principal não de punir, mas de forçar o cumprimento de alguma obrigação que deixou de ser feita, através do patrimônio – pela execução direta, ou por procedimentos que estimulem o cumprimento espontâneo ou o resultado prático equivalente – chamada execução indireta. “O poder judiciário não só deve proclamar direitos, mas também assegurar os mesmos, sendo tal finalidade alcançada pelos órgãos do Poder judiciário através de atos executivos” (MEDINA, 2016, p.983).

Pode-se dizer que a prestação jurisdicional do Estado se completa na prestação executiva, quando a simples declaração de direitos não esgota a pretensão requerida e pacifica o conflito social existente. Assim sendo, “naturalmente, só tem direito à tutela jurisdicional aquele que tem razão, não quem ostenta um direito inexistente” (LIEBMAN, 1984, p.147).

A finalidade da execução se concretiza na realização material do direito, e não na definição no caso concreto, do direito de uma das partes. Neste mesmo sentido, afirmam os autores Freire e Sá, ser a execução a prática de atos dispostos pelo Estado para realizar materialmente o direito declarado no título, não se objetivando com a execução conferir títulos, mas outorga-los a quem possui uma situação jurídica de vantagem (FREIRE; SÁ, 2012, p.10).

A legislação aplicada na Roma em tempos passados, exemplificada pelo sistema da *manusiniectio*, e esta era severa com o que não cumpria com seus compromissos. Não cabia aos credores romanos executar o patrimônio do devedor, sendo que a execução recaía sobre a própria pessoa do devedor. Conforme a

manusiniectio, passados trinta dias da prolação da sentença, o credor deveria conduzir o devedor a Juízo com a finalidade de receber o valor que ele lhe devia.

Ao devedor cabiam três atitudes: pagar o débito ou encontrar alguém que o pagasse por ele; permanecer acorrentado, em cárcere privado, em posse do credor, à espera de algum familiar que lhe honrasse a dívida ou, caso não aparecesse, ser vendido como escravo pelo credor ou até mesmo ter sua vida tirada por este.

Hoje, a execução pessoal não é mais tolerada, conforme o artigo 591 do Código de Processo Civil que assevera que “o devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei” (BRASIL, 2002). Execução em seu conceito mais simples significa realizar, cumprir, tornar a efeito.

1.2 Espécies de Título Executivo

Uma das definições mais certas acerca do título executivo é trazida por Alexandre Freitas Câmara:

O título executivo é o ato jurídico capaz de legitimar a prática dos atos de agressão a serem praticados sobre os bens que integram um dado patrimônio, de forma a tornar viável sua utilização na satisfação de um crédito. A exigência de que exista um título executivo para que possa desenvolver-se a execução é um mecanismo de proteção do demandado. Não existisse esta exigência e qualquer pessoa que se dissesse credora de outra poderia demandar a execução forçada. Exigindo a lei, porém, que exista título executivo para que isto ocorra, protege-se o devedor, que só poderá ter seu patrimônio agredido se o demandante apresentar um título executivo (2020, p 82)

Existem duas espécies de título executivo: o judicial e o extrajudicial. Ambos são abordados pela legislação brasileira. O título executivo judicial é formado pela atuação jurisdicional enquanto o título executivo extrajudicial é aquele que é formado por ato de vontade entre as partes que formam a relação jurídica de direito material. Assim, aborda-se cada uma de forma apartada, veja-se:

1.2.1 Título Executivo Judicial

O Artigo 515 do Código de Processo Civil traz os 9 tipos de títulos executivos judiciais que são trazidos pela legislação brasileira. Cabe ressaltar que os títulos executivos não necessariamente são documentos, mas sim atos. Ou seja, caso ocorra de uma decisão judicial, eles existem independentemente do documento que representa esta sentença. Assim sendo, veja-se o que traz o artigo 515 como títulos judiciais:

I – as decisões proferidas no processo civil que reconheçam a exigibilidade de obrigação de pagar quantia, de fazer, de não fazer ou de entregar coisa; II – a decisão homologatória de autocomposição judicial; III – a decisão homologatória de autocomposição extrajudicial de qualquer natureza; IV – o formal e a certidão de partilha, exclusivamente em relação ao inventariante, aos herdeiros e aos sucessores a título singular ou universal; V – o crédito de auxiliar da justiça, quando as custas, emolumentos ou honorários tiverem sido aprovados por decisão judicial; VI – a sentença penal condenatória transitada em julgado; VII – a sentença arbitral; VIII – a sentença estrangeira homologada pelo Superior Tribunal de Justiça; IX – a decisão interlocutória estrangeira, após a concessão do *exequatur* à carta rogatória pelo Superior Tribunal de Justiça; (BRASIL, 2015, *online*)

De acordo com o Código de Processo Civil de 2015, o título executivo judicial tem o objetivo de possibilitar que uma parte ingresse com uma ação forçando a execução em juízo, tendo assim o estado o direito de intervir no patrimônio do devedor, para que o credor tenha como o pagamento aquilo que lhe é devido.

De acordo com Araken de Assis (2020), a nota fundamental deste é de que reside concretamente na eficácia condenatória do ato decisório e não na tipificação legal; assim sendo, o processo civil brasileiro divide-se em três espécies: Conhecimento, Execução e Cautelar. No que tange ao processo de conhecimento, é usado para que seja declarado a quem pertence o direito material. O processo de execução possui o objetivo de efetivar no mundo fático as pretensões requeridas através de título executivo judicial ou extrajudicial. E, por fim, o processo cautelar é usado para proteger direito que sofra grave ameaça.

O título executivo possui como função autorizar a execução, pois fixa seu objeto, sua legitimidade e seus limites de responsabilidade, sendo dividido em:

judicial e extrajudicial. “O primeiro é extraído da sentença condenatória prolatada no processo de conhecimento ou outro título judicial a ela equiparado; enquanto a extrajudicial é reconhecida fora da tutela do Estado, ambas executadas no processo de execução, assim tanto o processo de conhecimento quanto o de execução são autônomos” (THEODORO JÚNIOR, 2021, p. 68).

1.2.2 Título Executivo Extrajudicial

Os títulos trazidos pelo artigo 784 do Código de Processo Civil são títulos particular ou público, autorizando a execução forçada, dentro do que chamamos de antiga ação executiva:

I – a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque. Fica nítido o caráter da abstratividade, autonomia e literalidade expostos na circulação nesses títulos. Porém, a duplicata, Lei 5474/68 tem nítido caráter causal advindo de uma operação comercial (BRASIL, 2015, *online*).

A letra de câmbio consiste em uma ordem de pagamento em que alguém (credor) se dirige a outrem (devedor) para pagar a terceiro (beneficiário da ordem). Ou seja, é a ordem dirigida ao devedor para que pague a dívida em favor de terceiro. A nota promissória consiste na promessa de pagamento emitida pelo próprio devedor para o credor.

O cheque é uma ordem de pagamento dado à vista em benefício do credor emitido por um devedor contra uma instituição bancária. O cheque e a nota promissória não necessitam de protesto. Este, será necessário tão somente para tornar a promissória exigível frente a endossadores e respectivos avalistas.

A debênture consiste no título de crédito emitido por sociedade anônima com a finalidade de obter empréstimos junto ao público, aumentando o seu capital. Possuem privilégio geral em caso de falência. Cada debênture é título executivo pelo valor que dispõe, dando oportunidade para a execução por quantia certa. A duplicata é um título de crédito emitido a favor do vendedor ou prestador de serviço contra o adquirente da mercadoria ou do serviço. Ela é circulável através de endosso e o endosso é uma forma de transmitir os títulos de crédito.

O proprietário do título faz o endosso lançando sua assinatura no verso do documento. A duplicata precisa ser aceita pelo sacado para ter força executiva. O aceite é o reconhecimento da validade da ordem, mediante a assinatura do sacado, que passa então a ser o aceitante. Se não for aceita, deve estar protestada e acompanhada do comprovante de entrega da mercadoria. O protesto é a apresentação pública do título ao devedor, para o aceite ou para o pagamento.

Através da reforma do Código de Processo Civil de 2015, o inciso II passou a abranger várias espécies de documentos. Hoje, pode-se considerar título executivo extrajudicial todo ato jurídico – documento - escrito, que possua os requisitos da liquidez e da certeza, conforme artigo 586. Veja-se:

II – a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores (BRASIL, 2015, *online*).

O documento assinado pelo devedor e por duas testemunhas possui força executiva. Na verdade, consiste no ato praticado pelo devedor assumindo uma obrigação de cumpri-la. Ocorre que o Código de Processo Civil condicionou a eficácia executiva desses documentos à assinatura de duas testemunhas.

Sobre isso, Araken de Assis (2020, p. 141) colaciona jurisprudência no sentido de que “em julgado da 3ª. Câm. Cív. do TARS, estatuiu-se que rubrica não é assinatura, nem ‘avalista’ substitui testemunha. A assinatura a rogo não é considerada como assinatura do devedor e sim de terceiro e, portanto, não vale para os fins desse dispositivo. Por outro lado, têm-se entendido de que não se exige o reconhecimento das firmas.

São considerados títulos extrajudiciais os contratos de hipoteca, de penhor, de anticrese e de caução, bem como seguro de vida e de acidentes pessoais que resulte morte ou incapacidade. Os contratos de caução ou de garantia configuram o ajuste que busca dar ao credor uma segurança de pagamento. Dividem-se em duas classes: os de garantia real e os de garantia pessoal.

Hipoteca, penhor e anticrese são direitos de garantia sobre coisas de outrem trazidos pelo Código Civil. São formas do credor assegurar a responsabilidade patrimonial de certos bens do devedor.

A hipoteca tem como garantia um bem imóvel; no penhor se dá em garantia um objeto móvel mediante a efetiva entrega ao credor; e a anticrese consiste na entrega ao credor um imóvel para que este perceba os frutos e rendimentos dele provenientes para compensação da dívida (MEDINA, 2016, p. 28).

Dentro desta lista taxativa inclui-se o crédito oriundo de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio, desde que comprovado por contrato escrito. Araken de Assis dispõe que o inciso IV abarca as rendas imobiliárias e o encargo de condomínio, a saber:

V- O CONTRATO DE SEGURO DE VIDA EM CASO DE MORTE é título executivo extrajudicial. o consumidor que contrata um seguro de vida e arca, mensalmente, com o pagamento das mensalidades, denominadas prêmios, acredita estar totalmente coberto, quando da ocorrência do sinistro ou que seus beneficiários assim estarão, no caso do seu óbito (BRASIL, 2015, *online*).

Entretanto, nem sempre acontece o que está previsto em lei, tendo em vista que as seguradoras interpretam as cláusulas contratuais de forma rígida e, a fim de dirimir conflitos, os casos são direcionados à Justiça.

No contrato de seguro de vida as coberturas mais comuns são: morte, invalidez, laborativa permanente total por doença; invalidez funcional permanente total por doença e doenças graves.

O inciso VII traz a parte final da matéria referente aos títulos executivos extrajudiciais remetendo às legislações extravagantes; isso devido a haver inúmeros títulos executivos que são previstos em leis esparsas, que não serão objeto de estudo aqui.

É válido ressaltar, que por força do parágrafo 2º do artigo 585, o Código de Processo Civil reconhece a validade do título executivo extrajudicial oriundo de país estrangeiro; contudo, a jurisprudência diz que

“o título deverá ser traduzido para a língua portuguesa, convertendo-se o valor da moeda estrangeira para a nossa moeda, no momento da propositura da ação, visto que é nulo o título que determine o pagamento em moeda que não seja a nacional” (CÂMARA, 2020, p. 86).

1.3 Princípios aplicados à execução

O ordenamento jurídico brasileiro está baseado em princípios. O processo de execução utiliza desses referenciais como forma de interpretação, análise e aplicação, de acordo com Carlos Santos Junqueira (2010, p. 76):

Tais princípios acabaram se tornando responsáveis pela busca da instrumentalidade do processo, principalmente, porque atualmente o Poder Judiciário brasileiro encontra-se assoberbado de trabalho o que vem dificultando cada dia mais a celeridade e efetividade processual que tanto se almeja.

Assim sendo, se destacam alguns princípios no que se refere ao embasamento em que se norteia o processo de execução, podendo citar, por exemplo: princípio do devido processo legal, princípio do contraditório e ampla defesa, princípio do título, princípio da disponibilidade da execução, princípio da autonomia, princípio da responsabilidade patrimonial, princípio da razoabilidade, entre outros que são tidos como gerais ou específicos do processo de execução (ASSIS, 2009).

O princípio do devido processo legal é a base do processo jurídico brasileiro, assegurando as partes, um processo seguido pela justiça, concreto e baseado em direito e garantias constitucionais. Assim, prevê o artigo 5º, inciso LIV da Constituição Federal de 1988 que “ninguém será privado da liberdade ou de seus bens sem o devido processo legal” (BRASIL, 1988).

Manuel Maria Antunes de Melo (2016, p. 34) dispõe acerca de alguns pontos essenciais de referido princípio:

Em primeiro lugar, pressupõe um processo regular para a imposição de qualquer pena ou restrição de direitos. Em segundo lugar, o processo deve assegurar às partes paridade de tratamento, o contraditório e a ampla defesa. Em verdade, o devido processo legal abrange todos os demais princípios a serem estudados.

Assim sendo, o devido processo legal é uma reafirmação de uma situação política em que, “uma vez que o Estado reconheceu e criou o Direito, também deve se submeter a ele, sendo a lei o limite de atuação da sociedade e do próprio Estado” (CARVALHO FILHO, 2011, p. 87).

O Princípio do Contraditório está previsto no artigo 5º, incisos LIV e LV da Constituição Federal de 1988, no qual “aos litigantes, em processo judicial ou administrativo, e aos acusados em geral são assegurados o contraditório e ampla defesa, com os meios e recursos a ela inerentes” (BRASIL, 1988).

Manuel Maria Antunes de Melo (2016, p. 51) aborda sobre o Princípio do Contraditório, ressaltando que:

É a técnica processual e procedimental que impõe a condução dialética do processo, isto é, todos os atos do processo devem ser praticados de maneira que a parte contrária possa deles participar ou, ao menos, possa impugná-los em contramanifestação, assegurando a todos os litigantes a participação efetiva na formação do livre convencimento do juiz.

Desta forma, o Princípio do Contraditório consiste na garantia constitucional que, caso não seja observada, gerará o cerceamento de defesa. Assim também age o princípio da ampla defesa que possui previsão constitucional “se referindo à garantia de que todos podem fazer uso de meios lícitos e moralmente legítimos para a defesa de seus direitos, exatamente para assegurar a igualdade das partes em juízo” (MELO, 2016, p. 16).

O Princípio do Título diz respeito ao fato de que a ação executória surge do efeito executivo da condenação, ligado aos Títulos Judiciais e Extrajudiciais. A ausência de título gera nulidade tendo em vista que o título se trata de um pressuposto válido para a ação; não sendo apresentado o título executivo, ocorre a inépcia da inicial. (SOUZA, 2009).

O Princípio da Disponibilidade da Execução consiste na possibilidade que têm o credor de dispor da ação de execução por completa ou somente de alguma medida executiva, “lhe sendo facultado fazê-lo a qualquer tempo, sem a concordância do devedor. Faz-se uma ressalva portanto, de que, se o credor desiste da ação, a ele caberá todas as custas e honorários advocatícios” (DIDIER JR et al., 2017).

O Princípio da Autonomia é reflexo da especificidade da função executiva, tendo em vista que inexistia a obrigação de novo processo com o Código de

Processo Civil de 2015, a autonomia funcional da execução subsiste. Assim sendo, Valternei Melo de Souza (2009, p. 110) aduz que:

A autonomia do processo de execução, até pouco tempo, existia não apenas em termos funcionais, mas, também, em termos estruturais, pois o Código de Processo Civil de 1973, [...] adotava a sistemática da separação entre os processos de conhecimento e execução mediante a destinação de livros específicos a cada um deles. O processo de execução representava, assim, um processo à parte e diferente do processo de conhecimento, cujo início se dava mediante, nova petição inicial, e resultava na formação de uma nova relação processual, cuja admissibilidade estava subordinada a requisitos próprios [...] diversos daqueles exigidos para o processo de conhecimento.

O Princípio da Responsabilidade Patrimonial, está direcionado à falta de cumprimento de alguma obrigação, seja de fazer, não fazer, dar coisa certa ou incerta ou pagar. Valternei Melo de Souza (2009, p.121) continua a acentuar que:

Tendo-se em vista a existência do princípio geral de que o patrimônio do devedor responde pela existência da dívida, a doutrina lapidou a teoria segundo a qual a estrutura da obrigação pode ser decomposta em dois elementos, quais sejam, a dívida e a responsabilidade. Em virtude disso, haveria, de um lado, a dívida propriamente dita, e, de outro, a responsabilidade por tal dívida.

Assim sendo, a responsabilidade patrimonial pode ser definida em primária ou secundária, sendo que a primeira é referente à que recai sobre o patrimônio do devedor e a secundária, a que recai sobre o patrimônio de outras pessoas (SOUZA, 2009).

Diante de todo o exposto, fica evidente a importância dos títulos executivos, a fim de garantir a ordem, bem como garantir que seja pago ao credor o que lhe é devido. Com as legislações vigentes, é possível garantir que os direitos de cada um sejam respeitados, dando a eles o que realmente lhe é devido.

CAPÍTULO II – DAS DÍVIDAS DE CONDOMÍNIO

O presente capítulo apresenta acerca das dívidas de condomínio, dispondo sobre a previsão legal, comparação entre o Código de Processo Civil de 1973 e 2015, bem como os procedimentos que abordam sobre o tema e a possibilidade de inclusão de taxas condominiais vincendas no procedimento de execução de título extrajudicial.

2.1 Previsão Legal

O condomínio edilício é a associação da propriedade comum à propriedades distintas e exclusivas. Está baseado na convivência, diante de um mesmo imóvel, de acesso simultâneo a áreas comuns (solo, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás, eletricidade, calefação, refrigeração central e acesso à via pública) e de propriedade individual e exclusiva de áreas privativas (apartamento, consultório, escritório, sala, loja e sobreloja) (FIUZA, 2015).

Essas propriedades individuais e exclusivas são vistas como autônomas, sendo então suscetíveis de utilização independente pelos condôminos, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus respectivos proprietários. Para pessoa responsável, é reservada uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que pode ser identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Em contrapartida, os espaços que abrangem as áreas comuns são utilizados por todos os condôminos, indistinta e conjuntamente, não sendo passíveis de divisão e de alienação separadamente das respectivas unidades autônomas. Isto porque, embora cada unidade autônoma corresponda a uma determinada fração ideal de áreas comuns, não há possibilidade fática de fracionamento desses espaços, os quais, por este motivo, devem ser utilizados pela coletividade dos condôminos (FIUZA, 2015, p. 1038)

Desta forma, analisando o caráter de vida em coletivo dos condomínios edilícios, o ordenamento jurídico traz alguns institutos que possuam a finalidade de possibilitar sua administração e a regulamentação das relações entre os condôminos e do uso de suas áreas comuns e privativas.

No que diz respeito à administração condominial, ela está regulamentada no Código Civil nos artigos 1.347 a 1.356, e também pelos artigos 22 a 27 da Lei nº 4.591 de 1964, que nada mais é que a Assembleia Geral de Condôminos, o Síndico e os Conselhos Consultivo e Fiscal. A Assembleia Geral de Condôminos é órgão deliberativo máximo do condomínio e possui como objetivo a administração e a elaboração da legislação interna do condomínio.

Existem dois tipos de Assembleia Geral: a ordinária e a extraordinária. A ordinária é de realização obrigatória e anual, conforme o artigo 1.350 do Código Civil, e possui como finalidade:

(i) aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, (ii) eleger o síndico e (iii) modificar o regimento interno. Já a segunda é convocada para deliberar sobre os demais assuntos do condomínio (GONÇALVES, 2013, p. 401).

O Síndico, é o administrador do condomínio e cabe a ele somente, defender os direitos e interesses comuns do condomínio, representando-o em tudo que for necessário, em juízo ou fora dele. O Conselho Consultivo, que também é um órgão de administração dos condomínios, possui função de assessoramento e busca auxiliar o Síndico nos assuntos relacionados ao condomínio. Por fim, o Conselho Fiscal é o órgão que direciona o controle financeiro, possuindo as funções de fiscalizar o orçamento e a regularidade das contas do condomínio (GONÇALVES, 2013).

No que tange às normas internas do condomínio, tem-se a Convenção Condominial e o Regimento Interno. A primeira é a lei interna e busca regulamentar as relações dos condôminos, deixando claro os direitos e deveres de cada um, e a utilização das áreas comuns e privativas do prédio. Já o Regimento Interno é o conjunto de regras específicas acerca do funcionamento e uso do prédio, complementando e devendo estar em concordância com a Convenção Condominial (THEODORO JÚNIOR, 2016).

O condomínio edilício possui um caráter coletivo de convivência entre todos os moradores. Existe uma vida comum em sociedade, e da mesma forma nos condomínios. Esta vida comum é representada pelas áreas de uso comum e pelas

normas que regem o condomínio que buscam regular as relações dos condôminos entre si e com o próprio condomínio.

Evidentemente, a fim de se manter em funcionamento e possibilitar seu uso e conseqüente vida coletiva em seu interior, o condomínio gera inúmeros custos. Como exemplo, podemos listar uma série de gastos necessários:

[...] inclusive que se repetem mensalmente, para a manutenção e conservação do prédio e da convivência em comum dentro dele: salários dos empregados e respectivos encargos trabalhistas e previdenciários; remuneração do administrador e do síndico; taxas e impostos; água; energia elétrica; gás; conservação do elevador e de outros equipamentos; seguro; serviços de jardinagem, vigilância, segurança e portaria; conservação e limpeza das áreas comuns; dentre outros (GONÇALVES, 2013, p. 407).

Estes gastos deverão ser suportados por todos os condôminos, sem exceção, tendo em vista que há o interesse geral e comum dos que habitam o edifício condominial em mantê-lo e conservá-lo. Assim, corrobora com o inciso I do artigo 1.336 do Código Civil, o qual dispõe sobre o dever dos condôminos em contribuir com as despesas do prédio. Seguindo, conforme o parágrafo 2º do artigo 1.334 do Código Civil, este dever engloba os cessionários e promitentes compradores das unidades autônomas.

Conforme o artigo 24 da Lei nº 4.591/1964, os condôminos, se reunirão por ano em Assembleia Geral Ordinária, devendo esta ser convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, a fim de elaborar o orçamento das despesas comuns e rotineiras do condomínio com a finalidade de estabelecer as contribuições que cada um terá o dever de pagar.

A verba deverá ser aprovada pela maioria dos presentes e compreenderá os custos de conservação e manutenção do condomínio. A ata da assembleia formalizará o valor das contribuições, que serão cobradas através de boleto. No mais, segundo o artigo 1.345 do Código Civil, nada mais é que uma obrigação *propter rem*, “uma vez que as contribuições estão intrinsecamente ligadas ao bom funcionamento do prédio condominial, acompanhando a unidade autônoma, independentemente de quem for seu titular” (BRASIL, 2002).

2.2 Procedimento nos Códigos de Processo Civil de 1973 e 2015

A cobrança de despesas condominiais é algo que tem sido muito discutida nos dias atuais, da maior parte dos condomínios, uma vez que a inadimplência, seja pelo seu impacto financeiro no orçamento ou pelo aspecto moral, é um dos principais problemas que o síndico sofre na administração do condomínio.

Com isso os administradores de condomínios têm sido cobrados de forma mais efetiva na recuperação e diminuição da inadimplência dos moradores, sendo certo que a discussão sempre finda na demora das ações de cobrança, que duram por vários anos até o recebimento dos valores devidos.

Diante disso, surgiram alguns instrumentos que tinham por objetivo principal diminuir a morosidade do Poder Judiciário, criando alternativas para o litígio e cobrança judicial, ou seja, o protesto de cotas e a mediação no âmbito condominial.

Ocorre que, por mais que haja iniciativas boas como essas, não há uma verdadeira efetividade, tendo em vista que não causou grandes mudanças para a questão da cobrança de condomínio, permanecendo como o principal meio de cobrança, a ação judicial.

Desta forma, considerando a importância das ações judiciais, é extremamente necessário que os advogados, síndicos e administradores, que atuam neste ramo, analisem bem o Código de Processo Civil, o qual aborda pontos importantes e necessários na sistemática de cobrança de despesas condominiais.

No referido código, a ação de cobrança de despesas de condomínio está disposta no artigo 275, inciso II, alínea b, sendo regulamentada pelo procedimento sumário que, em tese, deveria ser mais célere. No entanto, na prática, a ação de cobrança de condomínio corre pelo rito ordinário – conforme dispõe o precedente do Superior Tribunal de Justiça pelo REsp 62318-SP, onde se encontra uma maior amplitude de defesa (NEVES, 2022).

Assim, atualmente, o procedimento de cobrança de condomínio se desenvolve da seguinte forma: primeiro, o devedor é citado para contestar a ação

em 15 (quinze) dias; segundo, quando apresentada a contestação, o Juiz abre o prazo para réplica; terceiro, quando apresentada a réplica, o Juiz abre prazo para indicação de provas e manifestação de interesse ou não na audiência de conciliação; quarto, caso haja interesse, o Juiz pode designar a audiência de conciliação; quinto, se não houver provas a serem produzidas, o Juiz realiza do julgamento antecipado da lide, conforme o artigo 330 do Código de Processo Civil, prolatando a sentença e; por fim, sexto, após a sentença, abra-se prazo para o Recurso de Apelação (NEVES, 2022).

Até ocorrer o trânsito em julgado da sentença, a discussão é tão somente sobre o mérito da dívida, ou seja, por mais que a dívida de condomínio seja clara, definida em documento escrito, existe uma grande perda de tempo para se discutir se a dívida existe ou não bem como se é válida ou não.

Na fase de execução, segue o processo da seguinte forma: a) o devedor é intimado a pagar no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de multa de 10% sobre o valor atualizado; b) Não sendo feito o pagamento, acrescenta-se a multa no montante devido, bem como inicia-se os procedimentos de constrição de bens (NEVES, 2022).

Com isso, é possível perceber que a cobrança somente começa após o longo transcurso da fase de conhecimento, podendo demorar vários anos de processo para discutir a validade de uma dívida – que deveria ser indiscutível (TARTUCE, 2015)

O Código de Processo Civil traz uma mudança necessária no procedimento de cobrança de despesas de condomínio, o qual reconhece o seu caráter executivo, veja-se:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: [...] 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; (BRASIL, 2015, *online*).

Quando o atual Código de Processo Civil entrou em vigor, as dívidas condominiais passaram a possuir a categoria de título executivo, dispensando, toda

a longa e desnecessária fase de conhecimento processual. Assim sendo, o procedimento de cobrança de condomínio passou a seguir o seguinte procedimento:

(i) o devedor será citado para pagar a dívida em 3 (três) dias, podendo ser indicados já bens à penhora pelo credor em caso de não-pagamento; (ii) não havendo o pagamento no prazo estipulado, recairá a penhora no bem indicado e se dará início aos demais atos de constrição e alienação, se necessários; (NEVES, 2022, p. 86)

Com a incidência do Código de Processo Civil de 2015, houveram mudanças essenciais à aplicação dos princípios da celeridade e economia processual, fazendo com que a cobrança de condomínio seja mais rápida e que economize vários anos de tramitação desnecessária de processos, o que trará um espaço maior para o Judiciário.

Além disso, caso o Oficial de Justiça não localize o devedor, poderá arrestar os bens a fim de garantir a execução e, após ser realizada a citação e transcorrido o prazo para pagamento, o arresto se converte automaticamente em penhora (NEVES, 2022).

Existe uma grande amplitude de defesa para o executado, porém o exequente já poderá, depois de passado o prazo para pagamento do débito, requerer a constrição de bens do devedor que, em regra, nem os Embargos à Execução, ou o recurso cabível em caso de improcedência dos pedidos desses Embargos, possuem efeito suspensivo. A saber:

Art. 919. Os embargos à execução não terão efeito suspensivo. §1º O juiz poderá, a requerimento do embargante, atribuir efeito suspensivo aos embargos quando verificados os requisitos para a concessão da tutela provisória e desde que a execução já esteja garantida por penhora, depósito ou caução suficientes. [...] Art. 1.012. A apelação terá efeito suspensivo. §1º Além de outras hipóteses previstas em lei, começa a produzir efeitos imediatamente após a sua publicação a sentença que: [...] III – extingue sem resolução do mérito ou julga improcedentes os embargos do executado; (BRASIL, 2015, *online*).

Vale dizer que, caso haja interposição e improcedência dos Embargos à Execução, o condômino estará sujeito à aumentar os honorários da execução, anteriormente fixados em 10% (dez por cento), bem como à fixação dos honorários

decorrentes dos Embargos, conforme trazido pelo Código de Processo Civil pela progressividade dos honorários para o caso de interposição de recursos:

Art. 85. A Sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor. §1º São devidos honorários advocatícios na reconvenção, no cumprimento de sentença, provisório ou definitivo, na execução, resistida ou não, e nos recursos interpostos, cumulativamente. §2º Os honorários serão fixados entre o mínimo de dez e o máximo de vinte por cento sobre o valor da condenação, do proveito econômico obtido ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor atualizado da causa, atendidos: I – o grau de zelo do profissional; II – o lugar de prestação do serviço; III – a natureza e a importância da causa; IV – o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço.[...] §11º O tribunal, ao julgar recurso, majorará os honorários fixados anteriormente levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento (BRASIL, 2015, *online*).

Assim, é perceptível que tanto a simplicidade procedimental quanto os desincentivos à prática de atos processuais que possam atrasar o andamento dos autos, poderão trazer grande proveito para os condomínios que sofrem com a inadimplência. Os débitos que demoravam anos para serem recebidos, em virtude da morosidade e grande número de processos na Justiça, poderão ser executados de forma direta, como se fossem uma nota promissória, um cheque ou uma duplicata.

2.3 Da possibilidade de inclusão de taxas condominiais vincendas no procedimento de execução de título extrajudicial

Como já mencionado anteriormente, o Código de Processo Civil incluiu as taxas condominiais na parte de títulos executivos com a finalidade de trazer celeridade à cobrança dos débitos, proporcionando segurança jurídica aos demais condôminos.

Assim sendo, em uma análise profunda, é possível observar que as taxas condominiais que vencerem no decorrer da demanda também devem integrar a

cobrança da demanda executiva, tendo em vista que de outra forma estaria se desviando da legislação, pois a celeridade seria interrompida pela necessidade de se propor várias outras demandas na hipótese de inadimplência contumaz (TARTUCE, 2015).

Ocorre que, mostra-se admissível a inclusão das parcelas que vencerem enquanto corre o processo executivo, em conformidade com o artigo 323 do Código de Processo Civil, que deve ser interpretado subsidiariamente ao disposto no parágrafo único do artigo 771 do mesmo código, veja-se:

Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las. Art. 771. Este Livro regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, e suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva. Parágrafo único. Aplicam-se subsidiariamente à execução as disposições do Livro I da Parte Especial (BRASIL, 2015, *online*).

Ainda, o legislador dispõe no artigo 786 que “*a necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título*” (BRASIL, 2015, *online*), de forma que a execução compreenda as parcelas que se vencerem no curso do processo, até o que se consiga o efetivo pagamento, desde que se tratem de prestações periódicas.

O Superior Tribunal de Justiça posicionou-se no seguinte entendimento acerca do tema, no REsp nº 1759364 / RS (2018/0201250-3), conforme se vê:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL CONTIDA NOS ARTS. 323 E 771, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DÉBITOS ORIGINADOS DA MESMA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO DOS REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO (LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE) NA HIPÓTESE. HOMENAGEM AOS PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO PROVIDO. 1. O cerne da

controvérsia consiste em saber se, à luz das disposições do Código de Processo Civil de 2015, é possível a inclusão, em ação de execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo. [...] Com efeito, o art. 771 do CPC/2015, que regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, permite, em seu parágrafo único, a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à execução, dentre as quais se insere a regra do aludido art. 323. [...] (STJ - REsp 1759364 / RS 2018/0201250-3, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE (1150), Data do Julgamento: 05/02/2019, Data da Publicação: 15/02/2019, T3 - TERCEIRA TURMA)

Houve outro posicionamento, desta vez no Agravo em Recurso Especial nº 1.113.133, em 05 de setembro de 2017, a saber:

Processo civil. Agravo em recurso especial. Ação de execução de título extrajudicial. Cotas condominiais. Inclusão de prestações vincendas. Possibilidade. Recurso especial. Interposto na vigência do NCP. Acórdão impugnado. Divergência com a jurisprudência da corte. Súmula nº 568, do STJ. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial. (AREsp nº 1.113.133. Min. Moura Ribeiro. DJe 05/09/17).

Assim, fica demonstrado que é possível a inclusão das taxas condominiais vincendas no decorrer da execução de título extrajudicial com base em contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça. Com a incidência do Código de processo Civil de 2015 ficou mais fácil de cobrar as dívidas condominiais e também de recebe-las, pois tornou-se mais célere o procedimento e, assim, conseqüentemente, a forma de receber os débitos vencidos e que vieram a vencer no decorrer do processo.

CAPÍTULO III - EXECUÇÃO DE TAXAS CONDOMINIAIS

O presente capítulo trata da execução das taxas condominiais, apontando o procedimento adotado frente aos órgãos judiciais, bem como a possibilidade de execução das parcelas vincendas e, por fim a possibilidade de penhora de bens. Conforme já mencionado no presente trabalho, as taxas condominiais são uma modalidade de título executivo extrajudicial, conforme dispõe o artigo 784, inciso VIII do Código de Processo Civil.

3.1 Procedimento frente aos órgãos judiciais

A cobrança realizada diante da inadimplência das taxas condominiais era realizada anteriormente através de processo de conhecimento, que era demasiadamente moroso frente à possibilidade de interposição de vários recursos, para se obter sentença, garantindo seu cumprimento com a penhora do bem.

Com o artigo 784 e incisos, do Código de Processo Civil, é possível a execução direta do título extrajudicial e, tal título pode ser considerado encargo acessório de um crédito documentalmente comprovado, podendo ser estendido desde a taxa de condomínio, em si, até a sua forma acessória.

Com isso, o condomínio pode usufruir diretamente da Ação de Execução ao invés de passar por todo o procedimento da Ação de Cobrança, podendo desde o início solicitar a penhora de bens, ativos financeiros ou a penhora do imóvel que gerou a referida taxa condominial. Isso fará com que haja celeridade processual, tendo em vista que a defesa cabível a este tipo de ação são os Embargos que não possuem efeito suspensivo, o que proporciona mais celeridade e efetividade na forma de cobrança.

Mister salientar que os créditos oriundos de contribuições ordinárias e extraordinárias, descritos no inciso X, não se referem somente às “taxas condominiais”, mas sim a todo o tipo de crédito aprovado em Assembleia ou todo aquele descrito previamente nas convenções condominiais. Verificamos que, além da celeridade, a segurança jurídica ficou mais abrangente com relação a tal instituto, uma vez que obriga síndicos e administradores de condomínios a regularizarem as assembleias ordinárias e extraordinárias, bem como as Convenções Condominiais, pois juridicamente elas são os meios judicialmente apropriados para a implantação de todas as despesas

(ordinárias e extraordinárias). Isso se dá pelo fato de o inciso X dispor como condição o seguinte: “*desde que documentalmente comprovadas;*”. (TARTUCE, 2014, p. 88).

Existem alguns requisitos esparsos em leis que regem os condomínios, como o artigo 1.350 do Código Civil, que impõe ao condomínio uma Assembleia por ano para apresentação e aprovação das contas, e também os critérios de quota de rateio e encargos moratórios aos inadimplentes.

A luz do art. 1.315 do Código Civil, o condômino é obrigado a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus destas, de acordo com a proporção de seu imóvel. Além disso, o pagamento das taxas condominiais é uma obrigação *propter rem*, que decorre da existência da coisa e não da vontade da pessoa que a possui, ou seja, a partir do momento em que adquire o bem, adquire também referida obrigação.

Na vigência do Código de Processo Civil de 1973, que vigorou até março de 2016, não havia execução das parcelas condominiais, ficando o condomínio restrito à ação de conhecimento para declaração de inadimplência. Com o advento do Código de Processo Civil de 2015, que ficaram estabelecidos os créditos condominiais como títulos executivos, conforme disposto no artigo 784, X, a saber:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais: [...] 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; (BRASIL, 2015, *online*).

Assim sendo, ao incluir o crédito condominial no rol de títulos extrajudiciais passou-se a analisar à nova realidade de habitação, o que demonstra um interesse de celeridade para se recuperar o referido crédito pelo condomínio, a fim de não dispor o ônus aos condôminos adimplentes, que terão que arcar incidentalmente pelas despesas decorrentes do inadimplemento dos demais.

Conforme mencionado, o Código de Processo Civil de 2015 incluiu as taxas condominiais no rol de títulos executivos com o intuito de trazer maior celeridade à cobrança dos débitos, trazendo segurança jurídica aos demais

condôminos. Assim, pode-se observar que as taxas condominiais que vencerem no decorrer da demanda também devem ser somadas no bojo da demanda executiva, uma vez que de outra forma estaria se desvirtuando o intuito do legislador, tendo em vista que a celeridade seria pausada pela necessidade de propositura de diversas demandas na hipótese de inadimplência consecutiva.

Desta forma é admissível a inclusão das parcelas que vencerem no decorrer do processo executivo, conforme assevera o artigo 323 do Código de processo Civil, que deve ser interpretado de forma subsidiária ao disposto no parágrafo único do artigo 771 *in verbis*:

Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las. [...] Art. 771. Este Livro regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, e suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva. Parágrafo único. Aplicam-se subsidiariamente à execução as disposições do Livro I da Parte Especial (BRASIL, 2015, *online*).

Importante apontar o posicionamento do Superior Tribunal de Justiça acerca do tema, junto ao REsp nº 1759364 / RS (2018/0201250-3):

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. INCLUSÃO DAS PARCELAS VINCENDAS NO DÉBITO EXEQUENDO. POSSIBILIDADE. PREVISÃO LEGAL CONTIDA NOS ARTS. 323 E 771, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015. DÉBITOS ORIGINADOS DA MESMA RELAÇÃO OBRIGACIONAL. AUSÊNCIA DE DESCARACTERIZAÇÃO DOS REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO (LIQUIDEZ, CERTEZA E EXIGIBILIDADE) NA HIPÓTESE. HOMENAGEM AOS PRINCÍPIOS DA EFETIVIDADE E ECONOMIA PROCESSUAL. RECURSO PROVIDO. 1. O cerne da controvérsia consiste em saber se, à luz das disposições do Código de Processo Civil de 2015, é possível a inclusão, em ação de execução de título extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação no curso do processo. [...] Com efeito, o art. 771 do CPC/2015, que regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, permite, em seu parágrafo único, a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à execução, dentre as quais se insere a regra do aludido art. 323. [...] (STJ - REsp 1759364

/ RS 2018/0201250-3, Relator: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE (1150), Data do Julgamento: 05/02/2019, Data da Publicação: 15/02/2019, T3 - TERCEIRA TURMA)

Desta forma, resta evidente que com a incidência no Código de Processo Civil de 2015, fica mais fácil de cobrar e executar as dívidas condominiais, sem que se tenha toda a demora de um processo de conhecimento.

3.2 Possibilidade de execução das parcelas vincendas

A possibilidade de incluir as parcelas vincendas no curso da execução aflige vários credores de títulos executivos extrajudiciais, principalmente os condomínios edifícios no que diz respeito às execuções de taxas condominiais. Por mais que o Superior Tribunal de Justiça tenha jurisprudência pacificada para acolher os pedidos de inclusão das parcelas vincendas no curso do processo executivo, muitos Tribunais Estaduais possuem divergência em seus posicionamentos (DRUMOND, 2021).

Pois bem. A decisão do Superior Tribunal de Justiça examinou a possibilidade da aplicação subsidiária de dispositivo relativo ao processo de conhecimento, analisando-se o artigo 323 do Código de Processo Civil, o qual prevê a possibilidade de inclusão de prestações vincendas no curso do processo de conhecimento ao processo de execução.

Deste modo, foi indagado se a inclusão das parcelas vincendas no curso da execução retiraria os elementos intrínsecos à execução, quais sejam, a existência de certeza, liquidez e exigibilidade do título extrajudicial executado, previstos no art. 783 do Código de Processo Civil. Neste ponto, impende destacar que o voto vencido do il. Desembargador GETÚLIO MORAES OLIVEIRA fez ressalvas de peso, principalmente no que tange à proteção ao direito de defesa e ao direito de contraditório perfeito.

Como no processo de execução a única oportunidade de impugnar a cobrança é decorrente de embargos à execução, a inclusão das parcelas vincendas retiraria do Executado a possibilidade e o direito de contestar a inclusão e o montante dos débitos vincendos (DRUMOND, 2021).

Para RACHKORSKY (2017), os condomínios condicionam seus condôminos ao desconto, que é concedido aos que pagam suas taxas condominiais

até a data de vencimento. Após esta data, o valor da taxa condominial é acrescido do tal desconto, ou seja, passa a ter valor diferenciado para os inadimplentes, além da cobrança de juros e multa de 2%.

Ocorre que, muitos síndicos desconhecem que quando há cumulação do desconto pontualidade com a multa por inadimplência ocorre dupla penalização ao condômino, o que é vedado, tendo em vista ser ilegal:

Nos débitos condominiais, incide em ilegalidade tanto o chamado abono pontualidade, como a denominada provisão de contingência, sempre que prevista a multa por inadimplemento. [...] No referente ao abono pontualidade, que se insere entre as chamadas sanções premiais, afronta à lei civil, que não admite a redução do valor a que está sujeito o condômino, posto implicar em aumento na quota-parte dos condôminos que não desfrutarem do prêmio, além de terem que arcar com a multa por inadimplência. (TJSC, Apelação Cível n. 2013.010648-1, de Joinville, rel. Des. Eduardo Mattos Gallo Júnior, j. 24-03-2015).

Assim sendo, a prática do desconto pontualidade quando acaba por mascarar uma possível multa ao condômino inadimplente com acréscimo oriundo da cumulação do desconto com a multa de mora por inadimplência da taxa condominial, após o vencimento, é ilegal, sendo visto como uma dupla penalidade.

3.3 Penhora de bens

O direito de propriedade dos condôminos sempre deve ser respeitado, sendo que as partes exclusivas e as áreas comuns são inseparáveis, podendo ser alienadas algumas dessas partes comuns e acessórias a outro condômino, sendo que será permitida alienação para terceiros tão somente após a liberação da Assembleia Geral:

Art. 1.339. Os direitos de cada condômino às partes comuns são inseparáveis de sua propriedade exclusiva; são também inseparáveis das frações ideais correspondentes as unidades imobiliárias, com as suas partes acessórias. § 1º Nos casos deste artigo é proibido alienar ou gravar os bens em separado. § 2º É permitido ao condômino alienar parte acessória de sua unidade imobiliária a outro condômino, só podendo fazê-lo a terceiro se essa faculdade constar do ato constitutivo do condomínio, e se a ela não se opuser a respectiva assembleia geral. (BRASIL, 2002, *online*)

Existe a possibilidade de penhora do bem imóvel, o qual é objeto do compromisso de compra e venda, em caso específico de ajuizamento de ação de cobrança das taxas condominiais devidas pelo alienante e, posteriormente, na fase de execução, intentada em desfavor do promitente comprador.

Veja-se a seguinte situação hipotética: uma pessoa realiza um contrato de compromisso de compra e venda com outra, sendo que um deles, o promitente comprador, obriga-se a pagar o preço paulatinamente, enquanto o outro, o promitente vendedor, obriga-se a entregar o imóvel de um condomínio edilício e, futuramente, a outorgar sua escritura definitiva.

Nesse caso, insere-se a existência de parcelas das taxas condominiais, que hoje são exigidas dentro de um condomínio edilício, não adimplidas pelo promitente vendedor, e a ação judicial é destinada exclusivamente para cobrar os valores do promitente comprador em processo de execução. De acordo com o Superior Tribunal de Justiça, é plenamente cabível a penhora de bem de família a fim de assegurar o pagamento de dívidas oriundas de despesas condominiais do próprio bem. Veja-se o julgado:

ACÇÃO RESCISÓRIA. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. ALEGAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE ERRO DE FATO E VIOLAÇÃO MANIFESTA A NORMA JURÍDICA. ARTS. 966, V E VIII, DO CPC/2015. ACÇÃO DE COBRANÇA. COTAS CONDOMINIAIS. EMBARGOS DE TERCEIRO OPOSTOS PELA COMPANHEIRA E MEEIRA. REGULAR INTIMAÇÃO DA PENHORA. FATO EXISTENTE. ALEGAÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. IMPENHORABILIDADE. EXCEÇÃO PREVISTA NO ART. 3º, IV, DA LEI 8.009/90. OBRIGAÇÕES "PROPTER REM". LITISCONSÓRCIO PASSIVO NECESSÁRIO. INEXISTÊNCIA. DÍVIDA SOLIDÁRIA. DECISÃO RESCINDENDA EM DISSONÂNCIA COM A JURISPRUDÊNCIA DO STJ. RESCISÃO DO JULGADO. PEDIDO RESCISÓRIO PROCEDENTE. [...] 5. A jurisprudência do STJ firmou o entendimento de que é possível a penhora de bem de família quando a dívida é oriunda de cobrança de taxas e despesas condominiais. 6. "Com relação à legitimidade passiva, observa-se que, em se tratando de obrigação 'propter rem', o pagamento de taxas condominiais deve ser exigido de quem consta na matrícula do imóvel como seu proprietário" (AgRg no REsp 1510419/PR, Rel. Ministro MOURA RIBEIRO, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/12/2016, DJe 19/12/2016). 7. "Os cônjuges, co-proprietários de imóvel, respondem solidariamente pelas despesas de condomínio, mas esta responsabilidade não implica litisconsórcio necessário em razão da natureza pessoal da ação de cobrança de cotas condominiais" 8. DEMANDA RESCISÓRIA

JULGADA PROCEDENTE PARA, EM JUÍZO RESCINDENDO, DESCONSTITUIR A DECISÃO PROFERIDA NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL N. 490.442/SP E, EM JUÍZO RESCISÓRIO, CONHECER DO AGRAVO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL. (AR 5.931/SP, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 21/06/2018).

Pode-se perceber que, independente de ser o único bem da família, caso os débitos venham ser oriundos desse bem, o imóvel pode ser penhorado para que se garanta o efetivo pagamento das dívidas. Observe:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. TAXA DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. OBRIGAÇÃO DE NATUREZA PESSOAL. PENHORA. BEM DE FAMÍLIA. INADMISSIBILIDADE. 1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 2015 (Enunciados Administrativos nºs 2 e 3/STJ). 2. As despesas condominiais possuem natureza propter rem, isto é, seguem o bem, independentemente do uso e de sua titularidade, já as contribuições criadas por associações de moradores (condomínio de fato), ostentam natureza de dívida fundada em direito pessoal, oriunda do ato associativo ou de concordância com a despesa, não possuindo vinculação com o bem, mas, sim, com o serviço contratado, posto à disposição do associado. 3. O reconhecimento da obrigação de pagar encargo decorrente de condomínio não regularizado (associação de moradores) por sentença transitada em julgado não modifica a natureza da dívida. 4. Desprovida a dívida da natureza propter rem, é indevida a sua equiparação às despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei nº 8.009/1990 (penhora de bem de família). 5. É possível ao devedor opor, em cumprimento de sentença, a exceção de impenhorabilidade de seu único imóvel se a cobrança fundar-se em dívidas instituídas por associação de moradores. 6. Agravo interno não provido. (AgInt no REsp 1688721/DF, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018)

A fim de equilibrar as contas do condomínio, a administração deste acaba por executar a dívida do condômino inadimplente e por penhorar bens para o respectivo pagamento. Se houver atraso no pagamento das taxas condominiais, o condômino que está inadimplente passará a dever juros moratórios e multa. Se mesmo assim a dívida não for paga, o condomínio deverá acionar o devedor judicialmente penhorando a própria unidade.

Vale ressaltar que não necessariamente a penhora será realizada somente ao imóvel objeto da dívida, pois valores em contas bancárias, outros imóveis, veículos, podem ser penhorados para satisfazer a dívida.

É extremamente necessário que as regras de boa convivência sejam definidas pelos condôminos através das regras definidas por convenção do condomínio, no regimento interno e nas decisões firmadas nas assembleias ordinárias e extraordinárias, onde se define todo regramento necessário e importante para todos, principalmente para os proprietários, locatários, síndico e funcionários.

De acordo com o artigo 1.336 do Código Civil brasileiro de 2002, o ideal é que seja aplicado a multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, tendo em vista que uma cobrança superior a este teto e o favorecimento do condômino pontual não é recomendado pois expõe o condomínio ao risco de sofrer ações judiciais por parte de quem se sentir prejudicado (DANTAS, 2008).

A multa por inadimplência antes regulamentada pela Lei 4.591/64, que a fixava em 20% (vinte por cento) e sua redução para 2% (dois por cento) não foi bem aceita na época, pelo medo de aumentar os índices de inadimplência, porém, a proposta de redução foi aprovada, os legisladores atenderam o pedido dos condôminos inadimplentes que alegavam que a multa de 20% (vinte por cento) era muito alta (DANTAS, 2008).

CONCLUSÃO

Diante de tudo que foi apresentado no presente trabalho, resta claro e evidente que as taxas condominiais, com o advento do Código de Processo Civil de 2015, podem ser cobradas extrajudicialmente, sem toda a mora do Poder Judiciário. O que antes somente poderia ser resolvido com ação de conhecimento e após a condenação ser executada, hoje pode ser diretamente pleiteada, até mesmo de forma judicial.

Vale ressaltar ainda que pode-se executar as parcelas vincendas e vencidas no decorrer da demanda, uma vez que é possível que o inadimplente não pague, tendo em vista o processo já tramitando.

Pode-se observar então que as taxas condominiais que vencerem no decorrer da demanda também devem ser somadas no bojo executivo, uma vez que de outra forma estaria se desvirtuando o intuito do legislador, tendo em vista que a celeridade seria pausada pela necessidade de propositura de diversas demandas na hipótese de inadimplência consecutiva. Com isso, é possível ter uma maior celeridade na cobrança realizada, com uma maior efetividade, buscando sempre pela satisfação do crédito em favor do condomínio.

Ao incluir o crédito condominial no rol de títulos extrajudiciais passou-se a analisar à nova realidade de habitação, o que demonstra um interesse de celeridade para se recuperar o referido crédito pelo condomínio, a fim de não dispor o ônus aos condôminos adimplentes, que terão que arcar incidentalmente pelas despesas decorrentes do inadimplemento dos demais. Sendo assim, com o Código de Processo Civil de 2015, ficou possível resolver as demandas sem maiores prejuízos, de forma mais rápida, ágil e eficaz.

REFERÊNCIAS

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. 21ª edição. Revista dos Tribunais. 2020.

ASSIS, Araken de. **Manual da Execução**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

BRASIL. **Código Civil Brasileiro: Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002**. Brasília: Senado Federal, 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 nov. 2021.

BRASIL. **Lei 13.105/15. Código de Processo Civil de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 20 mai. 2022.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Agravo em Recurso Especial nº 1.113.133**. Dec. Monocrática. Rel. Min. Moura Ribeiro. Disponível em: https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=MON&seq_uencial=75633190&num_registro=201701309705&data=20170905&formato=PDF. Acesso em abril. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1759364 / RS** (2018/0201250-3), da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, DF. 5 de maio de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201759364>. Acesso em: abril de 2019.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Manual da Execução**. Revista dos Tribunais. 2020.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de Direito Administrativo**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011

DANTAS, Inaldo: **O Condomínio ao alcance de todos** – São Paulo. Santa Luzia, 2008.

DIDIER JÚNIOR, Fredie; CUNHA, Leonardo Carneiro da; BRAGA, Paula Sarno; OLIVEIRA, Rafael Alexandria de. **Curso de Direito Processual Civil: Execução**. 7. Ed. Salvador: Juspodivm, 2017.

DRUMOND, Arnaldo Daudt Prieto. **TD/DF firma entendimento de que é possível a cobrança de parcelas vincendas no curso do processo de execução**. Migalhas. 2021. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/346151/cobranca-de-parcelas-vincendas-no-curso-do-processo-de-execucao>. Acesso em: 23 mai. 2022.

FIUZA, César. **Direito civil: curso completo**. 18ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, volume 5: direito das coisas. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.

LIEBMAN, Enrico Tulio. **Manual de Direito Processual Civil**. Trad. Cândido Rangel Dinamarco. Rio de Janeiro. Forense, 1984, v. 1

MEDINA, José Miguel,. **Direito processual civil moderno**. Revista dos tribunais, São Paulo, 2016

MELO, Manuel Maria Antunes de. **Manual de Direito Processual Civil – 2ª ed.**, CL EDIJUR – Leme/SP, 2016.

NEVES, Daniel Amorim A. **Código de Processo Civil Comentado**. 7ª ed. Juspodivm, 2022.

RACHKORSKY, Márcio, **Condomínio Legal**, Revista Exame, disponível em: <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/10-maiores-fontes-conflito-condominios545875/>. Acesso em: 20 mai. 2022.

SOUZA, Valternei Melo de. **A função jurisdicional executiva e seus princípios**. In: **Revista de Ciências Jurídicas – Direito e Democracia – ULBRA**. Canoas: v. 10, n. 1, jan-jun 2009. Disponível em: <http://www.ulbra.br/direito/files/direito-edemocracia-v10n1.pdf?26082013>. Acesso em: 10 dez. 2021.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **AgInt no REsp 1688721/DF**, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado em 20/02/2018, DJe 26/02/2018). Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 22 mai. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **AR 5.931/SP**, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 09/05/2018, DJe 21/06/2018). Disponível em: <https://www.buscadordizerodireito.com.br/jurisprudencia>. Acesso em: 22 mai. 2022.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. **Recurso Especial nº 1759364 / RS (2018/0201250-3)**, da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, DF. 5 de maio de 2019. Disponível em: <https://ww2.stj.jus.br/processo/pesquisa/?aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&termo=REsp%201759364>. Acesso em: 22 de Maio de 2022.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, v.2: Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil. 10. Ed. São Paulo: MÉTODO, 2015.

TARTUCE, Flávio. Direito Civil, v.2: **Direito das Obrigações e Responsabilidade Civil**. 9. Ed. São Paulo: MÉTODO, 2014.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil** – Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal – vol. III. 49ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de Direito Processual Civil: Processo de Execução e Cumprimento da Sentença, Processo Cautelar e Tutela de Urgência**. 47ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2012.