

Cobrança Condominial e o Novo Código de Processo Civil: Viabilidade do Procedimento

19º Encontro Gaúcho de Condomínios

Palestrante:

Cristiane Carvalho Vargas

Da Cobrança Condominial pelas Vias Judiciais – CPC 1973

Ação de Cobrança de Quotas Condominiais (art. 275, II, b do CPC):

- ✓ ata comprovando o mandato do Síndico
- ✓ procuração outorgada pelo síndico
- ✓ planilha de apuração da dívida
- ✓ exibição dos boletos inadimplidos
- ✓ matrícula atualizada do registro de imóveis
- ✓ cópia do documento que comprova titularidade da unidade*
- ✓ cópia da convenção de condomínio*

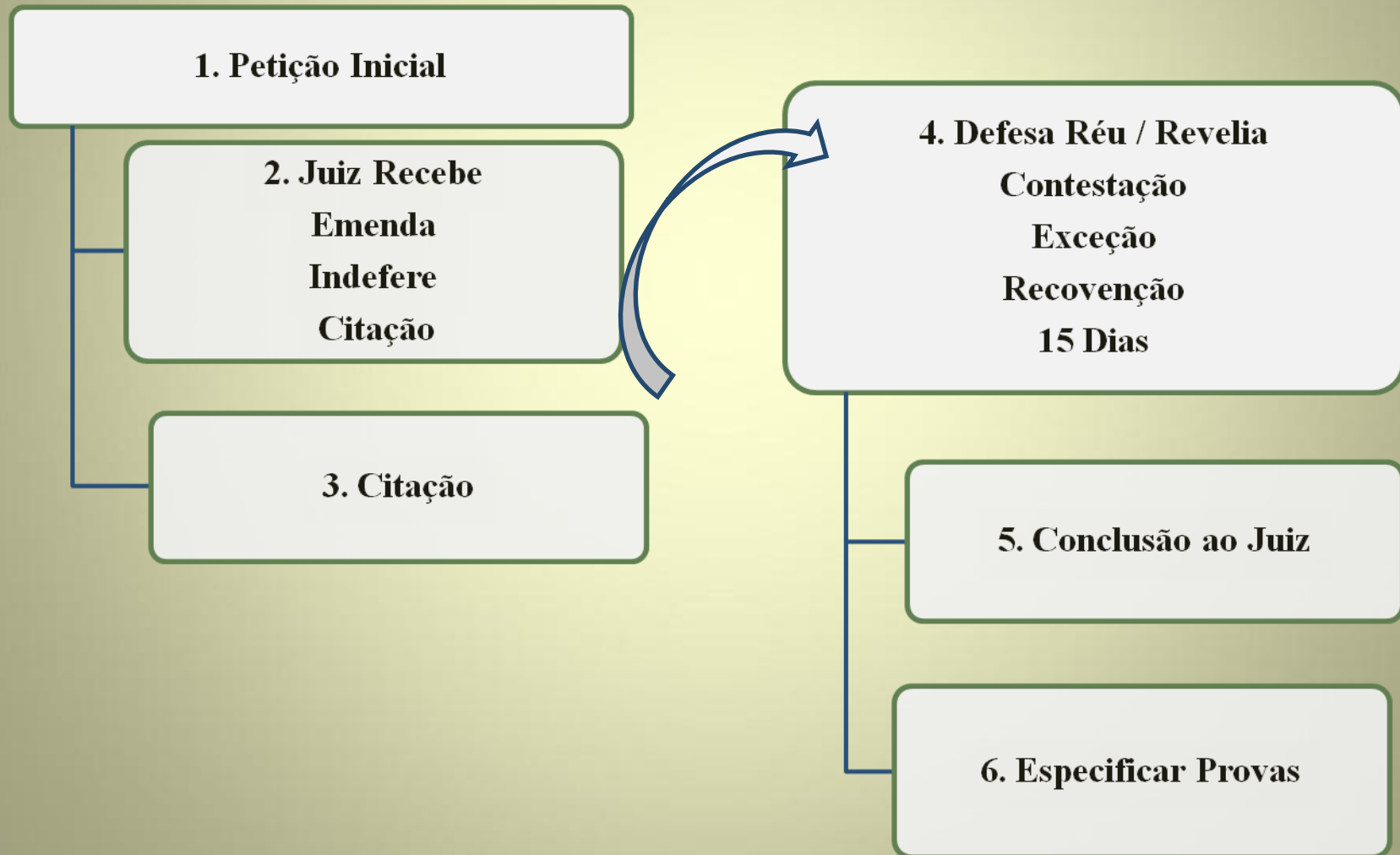


Ata contendo orçamento previamente aprovado pela AGO

Ata contendo aprovação da despesa extraordinária pela AGE

Observar que o pedido de condenação também refira sobre as quotas condominiais que se vencerem após ingresso da ação e durante todo o período que tramitação do processo e até o integral cumprimento da obrigação = art. 290 do CPC.

Fluxograma do Processo de 1973



Fluxograma do Processo de 1973



Da Cobrança Condominial pelas Vias Judiciais - CPC 1973

Execução de Título Extrajudicial (art. 585, inciso II do CPC) = confissão de dívida assinado pelo devedor e duas testemunhas:

- ✓ ata comprovando mandato do síndico
- ✓ procuração do síndico
- ✓ confissão de dívida e termo acordo com assinatura de DUAS testemunhas
- ✓ planilha apresentando liquidação do débito
- ✓ matrícula atualizada do registro de imóveis
- ✓ cópia do documento que comprova titularidade da unidade*
- ✓ convenção de condomínio*



Aqui a demanda é CERTA pelo período que está confessado em termo de acordo, sendo necessário ingressar com nova ação judicial pelo período das quotas vencidas posterior ao ajuste ou mesmo obter nova confissão de dívida pelo período excluído do termos anterior.

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

ART. 784 : São títulos executivos extrajudiciais:



Inciso 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.

Fluxograma do Processo de 2016

Petição Inicial
Título Executivo
Extrajudicial



Juiz recebe
Indefere/Emenda
/Citação



Citação Para
Pagamento 03 dias



Devedor Oferece
Embargos 15 Dias



Impugnação Credor e
Penhora Imóvel



Audiência Conciliação
Instrução Julgamento
ou Sentença

Devedor Paga
Pede
Parcelamento

Recursos

Avaliação

Leilão

**Devedor
Não Paga
e Não
Embarga**

Penhora

Avaliação

Leilão

**Devedor
Não
Encontrado**

Arresto Bens

Citação Edital

Penhora do Arresto

Avaliação

Leilão

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

PROBLEMA: Atender aos **REQUISITOS FORMAIS** do procedimento executivo e que estão expressos no dispositivo

Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em TÍTULO de obrigação CERTA, LÍQUIDA e EXIGÍVEL

TÍTULO

Instrumentalização da Obrigação que deve ser certa, líquida e exigível:

- **CERTEZA**: É atributo que se relaciona à existência da obrigação/crédito e também se vincula ao seu responsável/legitimado

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

- **LIQUIDEZ:** Importa expressa determinação do objeto da obrigação, ou *quantum* dela.
- **EXIGIBILIDADE:** O vencimento do termo para cumprimento da obrigação.
- **PROBLEMÁTICA:** As ações de cobrança pelo Código de 1973, baseadas no Princípio da economia processual, incidia a regra do art. 290 CPC :

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

Art. 290. Quando a obrigação consistir em prestações periódicas, considerar-se-ão elas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor; se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las, a sentença as incluirá na condenação, enquanto durar a obrigação.

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

No Novo Código de Processo Civil teremos “equivalente” o art. 323 no processo de conhecimento que dispõe:

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.

O parágrafo único do art. 771 do NCPC assegura que as lacunas do processo de execução deverão ser supridas junto ao Livro I da Parte Especial que disciplina o processo de conhecimento e fundamenta junto com o art. 323 essa possibilidade.

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

**** Abre a possibilidade de discussão de modificação do pedido no curso da lide, apesar de a margem de defesa do réu ser bastante restrita***

O NCPC, portanto, caminhou para ampliação dos pedidos implícitos e do poder de correção da demanda pelo juiz.

Já há precedentes no TJRS (AI 70066420803) e no STJ (Resp 1390324/DF) admitindo a inclusão de parcelas vincendas no curso de ação de execução de título embasado em contrato de trato sucessivo.

Novo Código de Processo Civil – 18.03.2016

Art. 784, inciso X:

contribuições ordinárias ou extraordinárias =
cota mensal das despesas condominiais;



aprovadas em assembleia geral =
PREVISÃO ORÇAMENTÁRIA;



documentalmente comprovadas =
ATA DA AGO/AGE;

Previsão Orçamentária

Conceito: evita que os condôminos sejam surpreendidos com valores arbitrariamente fixados e apresentados pela administração.

- ✓ **regra expressa do art. 1350 CC**
- ✓ **apuração de responsabilidade legal do Síndico (art. 1348, VI CC)**
- ✓ **aprovação anual pela assembléia [Art. 1º Considera-se ano o período de doze meses contado do dia do início ao dia e mês correspondentes do ano seguinte. Lei 810/49]**
- ✓ **opõe-se ao rateio por custo efetivo, o qual exige mais cautela no ingresso judicial da cobrança de quotas condominiais**
- ✓ **[apresentação dos balancetes de cada mês de atraso]**

Previsão Orçamentária

- ✓ **Resulta da análise da receita + despesa [exercício anterior] + projeção de aumentos e índices inflacionários dos fornecedores e serviços + previsão de inadimplência + pequenos gastos financeiros [folga]**
- ✓ **Ineficiência da previsão exige reforço em aprovação posterior e complementar, nada impede uma aprovação com efeito suspensivo**
- ✓ **Formará a quota mensal de condomínio**
- ✓ **Requisito para ação judicial de cobrança de quotas condominiais (exigibilidade judiciária do débito, assim como a legitimidade para cobrar e pagar), em especial no novo procedimento**

Registro da Reunião: ATA

Forma de registrar e comprovar o resultado das deliberações, sua redação exige os seguintes requisitos:

- ✓ registro de abertura dos trabalhos
- ✓ identificar a convocação e o *quorum*
- ✓ escolha da mesa diretiva
- ✓ transcrição da ordem do dia

Registro da Reunião: ATA

Forma de registrar e comprovar o resultado das deliberações, sua redação exige os seguintes requisitos:

- ✓ **resumo dos debates e votação identificada**
- ✓ **horário de encerramento dos trabalhos**
- ✓ **leitura e aprovação do texto, com assinatura de Presidente e Secretário, podendo os presentes assinarem**

Registro da Reunião: ATA

Recomendações para elaboração de atas:

- ✓ **A partir da previsão orçamentária aprovada que seja fixada a quota condominial mensal;**
- ✓ **Que a ata refira quanto às rubricas que serão apuradas mediante custo efetivo e que as mesmas sejam de fácil demonstração;**
- ✓ **Que as atas sejam redigidas mediante assessoria especializada e no ato da reunião que tratar de deliberar a previsão orçamentária do condomínio;**

Registro da Reunião: ATA

Recomendações para elaboração de atas:

- ✓ **Que as reuniões da AGO observem apenas a pauta específica e determinada em lei; art 1350 do Código Civil;**
- ✓ **Que todas as despesas extraordinárias tenham a deliberação e aprovação da AGE e devidamente registradas em ata;**

EXTRATO DE ATA

Quando a ata é completa, plena, lavrada sob a forma tradicional, discorrendo sobre todos os fatos ocorridos, é permitido extrair um extrato para a publicação, ou seja, um texto mais resumido, conciso, com o sumário dos fatos ocorridos e das deliberações tomadas.



Portanto, apenas para a ata que não foi lavrada na forma de sumário, é facultada a publicação de um extrato.

(Art. 130, § 3º da Lei das S/A – nº 6404/76)



Texto de Encerramento de Ata e Extrato de Ata

Encerramento de ATA:

“A seguir, como ninguém mais fez uso da palavra, o Sr. Presidente deu por encerrado os trabalhos, tendo determinado a lavratura da presente ata, que achada de acordo, consoante o deliberado, vai datilografada e anexa neste livro de atas, tendo sido assinada pelo Sr. Presidente e por mim, Secretário, ficando autorizado pelos presentes a expedição de extrato de ata para os devidos fins.”

Encerramento de Extrato de ATA:

“Certifico que as deliberações acima transcritas são cópias fiéis das que dentre outras foram tomadas na Assembleia Geral Extraordinária do _____, realizada em _____, cuja ata encontra-se lavrada em Livro próprio arquivado na sede da(o)_____.”