

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LEI FEDERAL Nº 13.105/2015



Apresentação

A evolução dos costumes no meio social em que vivemos é imperativa. Acontece sempre.

E para acompanhar essa evolução de costumes, de tempos em tempos, são criadas novas leis, ou, por vezes, apenas realizadas algumas alterações naquelas que já existem, viabilizando a convivência pacífica de interesses entre as pessoas.

Algumas leis trazem em seu bojo o direito em si, apontando o que é ou não admitido em sociedade. É o que ocorre, por exemplo, com o Código Civil Brasileiro, que traz, dentre os vários títulos que o compõem, um capítulo próprio regulando a vida em condomínio.

Mas não basta existirem leis que apontem o comportamento social adequado. É preciso saber aplicá-las.

E a aplicação de uma lei exige cuidados específicos com o conjunto de regras que informam sobre a maneira com que devemos agir para alcançar o resultado pretendido.

Nasceu assim o Código de Processo Civil Brasileiro. Uma lei instrumental, que define os procedimentos a serem adotados na busca do direito que pretendemos alcançar.

O Código de Processo Civil anterior, editado em 1973, apesar de ter sofrido várias alterações no decorrer dos anos, já não atendia mais às necessidades do dia a dia. Deixava ao desamparo inúmeras situações que precisavam ser resolvidas de maneira mais eficiente e mais célere. Foi assim revogado pela criação de uma nova lei: o NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (Lei Federal nº 13.105, editada em 2015), que entrou em vigor no dia 18 de março de 2016.

O Código de Processo Civil normatiza os procedimentos judiciais. E a edição desta nova lei se fez necessária para atender aos anseios da sociedade em torno de uma Justiça mais célere e efetiva.

Em parceria com a Abami e a Abadi, o Secovi Rio, atento a essas mudanças na legislação processual, edita a presente Cartilha, através da qual os síndicos receberão uma orientação simples e objetiva em relação a uma das maiores preocupações do seu dia a dia: as ações de cobrança da cota condominial.

Mas não é só. Receberão também, através desta Cartilha, a orientação adequada para resolução de conflitos internos e a indicação dos procedimentos que podem ser utilizados para tal fim, contribuindo de maneira efetiva para a solução de cada um deles.

Este é mais um serviço que o Secovi Rio presta a seus representados.

NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

LEI FEDERAL Nº 13.105/2015

1) O que é o Código de Processo Civil?

É o conjunto de normas que regulamentam o processo nas causas de natureza civil. Dentre as quais, aquelas que dizem respeito direto ao condomínio. O NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – LEI FEDERAL nº 13.105/2015 – entrou em vigor no dia 18 de março de 2016.

2) Como era o processamento da ação de cobrança de cota condominial no antigo Código de Processo Civil?

O processamento da cobrança das cotas condominiais em atraso, pelo Código de Processo Civil anterior, se dava pelo rito sumário, com o ajuizamento da ação de cobrança.

O condomínio ajuizava a ação de cobrança, e o réu, condômino devedor, era **citado** para responder ao processo e **intimado** para comparecer a uma audiência de conciliação, oportunidade em que, com o auxílio do juiz e dos advogados presentes, tentavam as partes encontrar uma forma de composição em torno do pagamento do débito existente. Se frustrada tal conciliação, entregava o réu naquela oportunidade a sua contestação, defendendo os seus interesses.

Com a entrega da peça de defesa, a ação prosseguia normalmente, até que ocorresse a prolação da sentença, quando finalmente decidia o juiz a questão. Abria-se aí o prazo para o recurso da parte que porventura não concordasse com o resultado daquele julgamento. O processo subia para 2ª Instância, e somente após um novo julgamento de todos os recursos intentados pela parte é que os autos do processo retornavam para a vara de origem, em 1ª instância.

O réu, então, era intimado para dar cumprimento à sentença no prazo de 15 dias, sob pena de multa de 10%. Caso não o fizesse, tinha bens penhorados e vendidos em hasta pública (leilão judicial). Por vezes a penhora recaía sobre a própria unidade devedora, viabilizando ao condomínio o recebimento do seu crédito.

Esse trâmite processual demorava, em média, cinco longos anos. Por vezes, tempo bem maior, dependendo dos entraves criados pelo devedor no curso da execução.

3) Com o novo Código de Processo Civil, como fica a cobrança da cota condominial?

O novo Código traz em seu bojo uma novidade: considera a cota condominial, cujo valor tenha sido aprovado em assembleia de condôminos, como **TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL**. Poderá assim o condomínio ajuizar diretamente o **PROCEDIMENTO DE EXECUÇÃO**, e não mais uma ação de cobrança, como ocorria anteriormente. Nessa execução, o condômino será citado para o pagamento da dívida em **TRÊS DIAS**.

O objetivo é reduzir o tempo do processo, que, quando se inicia já através de uma execução, abrevia sensivelmente o tempo necessário ao processamento do feito, que se encerra com a recuperação do crédito condominial pelo pagamento. Na maioria das vezes, o pagamento ocorre com o produto da arrematação do imóvel em leilão judicial.

4) Há um condômino que se encontra inadimplente com o pagamento de cota condominial há três meses. Como o novo Código de Processo Civil pode ser aplicado nessa situação?

Salvo disposição expressa na Convenção do condomínio, não há exigência sobre o número de cotas em atraso para que possa o síndico autorizar o ajuizamento da cobrança pela via judicial. Isto é, mesmo com apenas uma cota condominial em atraso, poderá o condomínio cobrar judicialmente esse débito junto ao proprietário da unidade devedora.

No entanto, como no Judiciário há a incidência de custas processuais para se realizar uma cobrança – despesas estas que são antecipadas pelo autor e somente ressarcidas pelo réu ao final da ação –, a recomendação é sempre no sentido de que o síndico tente primeiro recuperar o crédito condominial administrativamente, pela via amigável. Somente após, não logrando êxito, deve-se acionar o condômino/devedor pela via judicial.

5) Para o ajuizamento da ação de execução de cotas condominiais, como deve ser elaborada a ata da assembleia? Quais os cuidados a serem tomados?

A ata da assembleia deve demonstrar a liquidez do valor da cota condominial ordinária e/ou extraordinária.

Trocando em miúdos, quando o síndico convocar assembleia para aprovação do **orçamento anual do condomínio**, a ata dessa assembleia deve apontar o valor da cota condominial ordinária de forma clara e objetiva. Já o valor da cota extraordinária deve estar

especificado na ata da assembleia em que foi aprovada ou ratificada posteriormente.

6) Quais os documentos que devem instruir a ação de execução de cotas condominiais?

O síndico deve entregar ao advogado contratado pelo condomínio, para ajuizamento da cobrança de cotas condominiais, **em regra**, os seguintes documentos:

- 1 - planilha das cotas que se encontram em atraso discriminadas mês a mês, acrescidas da multa de 2% e dos juros previstos na Convenção condominial, contados a partir do vencimento da obrigação; a planilha de débito deve estar atualizada até a data de propositura da ação;
- 2 - ata da assembleia que aprovou o valor da cota condominial ordinária e/ou extraordinária;
- 3 - a ata da assembleia que elegeu o síndico;
- 4 - a Convenção do condomínio;
- 5 - a certidão de ônus reais do imóvel ou eventual outro título de propriedade para comprovação da legitimidade passiva do condômino que será acionado; e
- 6 - a procuração outorgada ao advogado contratado pelo condomínio.

7) Ajuizada a ação de execução de cota condominial, o que acontece com o condômino devedor?

O condômino será citado para pagar a dívida no prazo de TRÊS DIAS.

Iniciado o processo, determinada a citação do réu, poderá ainda o condomínio, através do seu advogado, requerer a emissão de uma certidão judicial de que a ação de execução foi admitida pelo juiz. Poderá averbar essa certidão ao pé da matrícula da unidade devedora junto ao Cartório do Registro de Imóveis, a fim de obstar a sua venda. Em seguida, deverá avisar o juiz sobre a averbação feita no Registro Imobiliário.

8) Caso o condômino não efetue o pagamento nesse prazo, que providência o condomínio deve tomar?

Não sendo efetuado o pagamento, deve o condomínio pedir a penhora de bens para ter garantido o seu crédito. Em especial, a penhora da unidade devedora.

Uma vez deferida a penhora, será lavrado o termo respectivo e expedida uma certidão, devendo o condomínio averbar esta certidão de penhora ao pé da matrícula da unidade, junto ao Cartório do Registro de Imóveis.

9) As cotas que vencerem no curso da ação de execução de cotas condominiais podem ser juntadas ao processo?

Não. Por ser um processo mais célere, determinado o valor da dívida já no início da execução, não se

admite mais o acréscimo de outras parcelas de dívidas condominiais. Deve o condomínio, neste caso, ajuizar uma outra ação de execução para a cobrança das cotas condominiais que ficaram de fora da primeira ação.

Pode haver, no entanto, cumulação de execuções, mas com o devido recolhimento das custas judiciais para cada distribuição.

10) Nas ações de cobrança em curso, ainda na fase de conhecimento, deverão ser observadas as alterações do novo Código de Processo Civil?

Sim. O artigo 1.046 do novo CPC determina que as ações de cobrança em curso obedecerão às disposições do novo ordenamento. Isto é, observarão o rito comum, cabendo ao condomínio aguardar a prolação da sentença, eventual recurso do condômino devedor, até o início da fase de execução, para o cumprimento da sentença.

11) O condomínio é obrigado a ajuizar a cobrança sempre através da execução direta de cotas condominiais em face do condômino inadimplente?

Não. Ele pode optar pelo rito comum, que contempla primeiro a fase de conhecimento, e somente depois, em não havendo o pagamento, requerer a execução, neste caso, judicial.

A ação de execução de cotas condominiais encurta o tempo processual de cobrança, já que pula a fase de conhecimento. No entanto, esse processamento não é obrigatório, cabendo ao condomínio a escolha da ação judicial que ajuizará em face do condômino devedor.

Vale registrar que a cobrança pelo rito comum admite o acréscimo de cotas condominiais que se vencerem no curso da demanda, até a prolação da sentença, razão pela qual o condomínio deverá fazer uma análise da conveniência do uso de um dos procedimentos de acordo com a característica do devedor.

12) É possível fazer acordo com o condômino com o processo em curso?

Sim. As partes poderão fazer acordo no processo a qualquer tempo.

13) Na execução de título extrajudicial, o condômino pode parcelar a dívida condominial?

Essa possibilidade já existia no Código de Processo Civil de 1973, no artigo 745-A, e foi mantida no novo Código, no artigo 916. Para tanto, o condômino, em até 15 dias após a juntada do mandado de citação no processo, deverá:

- (i) reconhecer o crédito apontado pelo condomínio;
- (ii) depositar 30% do valor em execução, acrescido de custas e de honorários de advogado;
- (iii) requerer ao juiz que lhe seja permitido pagar o restante em até seis parcelas mensais, acrescidas de correção monetária e de juros de 1% ao mês.

No novo Código de Processo Civil, o exequente tem o direito de se manifestar quanto ao preenchimento dos requisitos previstos na lei para o parcelamento, cabendo ao juiz, porém, a decisão de deferir-lo ou não.

Segundo o entendimento da melhor doutrina adotada em nossos tribunais atualmente, a manifestação do exequente não se restringe ao

ao preenchimento de requisitos pelo executado para alcançar o parcelamento, podendo se manifestar contrariamente a ele. No entanto, uma vez preenchidos os pressupostos legais, ainda que a manifestação do exequente seja contrária ao parcelamento, entende-se que o juiz estará obrigado a deferir-lo, com base no princípio da execução menos gravosa para o devedor.

14) O condomínio pode negativar o nome do condômino inadimplente?

Como a cota condominial, pelo novo Código de Processo Civil, assumiu caráter de **título extrajudicial**, abriu-se aí a possibilidade de o condomínio levar a protesto o nome do condômino proprietário da unidade devedora, pelo não pagamento da cota condominial.

O protesto é o ato formal e solene pelo qual se provam a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada em títulos, e outros documentos de dívida.

15) Qual o procedimento a ser adotado pelo síndico para solução de conflitos condominiais?

Não só os conflitos entre o condomínio e o condômino, como também aqueles ocorridos entre os condôminos, podem ser solucionados amigavelmente, através da **MEDIAÇÃO**, evitando-se o ajuizamento e os naturais inconvenientes de uma demanda judicial.

Para atender o segmento imobiliário, o **Secovi Rio criou uma Câmara de Mediação**.

Portanto, havendo interesse em submeter o conflito à Câmara de Mediação do Secovi Rio, a

solicitação deve ser formalizada, por escrito, informando o nome e qualificação das partes envolvidas e um breve relato do conflito em questão.

No momento em que a demanda é enviada à Câmara de Mediação do Secovi Rio, a Secretaria encaminhará uma carta-convite para as demais partes envolvidas, agendando dia e hora para a realização da reunião.

Caso a parte contrária informe que não quer participar da mediação, imediatamente a Câmara comunicará a não aceitação à parte interessada, por escrito.

As partes podem escolher o mediador dentre os nomes constantes do quadro de mediadores do Secovi Rio. Caso não queiram, a própria Câmara poderá fazer essa indicação.

Poderão ainda optar pela mediação, que é a participação de dois mediadores na condução das sessões, arcando também, neste caso, com os honorários do segundo mediador.

16) É verdade que os condomínios podem chamar oficiais do cartório para redação de ata notarial? O que é ata notarial?

A ata notarial é a informação lavrada pelo tabelião do cartório, através da qual ele relata tudo aquilo que vê e ouve sobre o assunto para o qual foi chamado. A presença do tabelião no condomínio poderá ser solicitada pelo condômino ou pelo síndico.

17) Quais os efeitos dessa ata notarial para as partes envolvidas?

Essa ata notarial, de acordo com o novo Código de Processo Civil, é considerada um meio de prova. Ela serve para atestar a existência e o modo de existir de algum fato, a requerimento do interessado, mediante ata lavrada por tabelião. Dados representados por imagem ou som gravados em arquivos eletrônicos poderão constar da ata notarial.

18) Com o novo Código de Processo Civil, como devo instruir os empregados de condomínios quanto ao recebimento de ordens judiciais por via postal?

Nos condomínios edifícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado de citação e/ou de intimação a funcionário da portaria, responsável pelo recebimento de correspondência.

Esse funcionário, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência encontra-se ausente ou não se encontra residindo no imóvel.

Dessa forma, deve ser instituído pelo condomínio, se porventura ainda não houver, um livro específico para registro de tais correspondências. E, por ocasião da entrega do documento recebido pelo porteiro ao morador/destinatário, deve por este ser assinado o protocolo da entrega/recebimento ocorrido, resguardando o condomínio sobre a responsabilidade dessa entrega.

Cabe aos síndicos/gestores condominiais esclarecer aos empregados que devem informar aos carteiros apenas o que sabem sobre os condôminos. Isto é, se eles se mudaram, se viajaram, se aparecem eventualmente no prédio etc.

Realização



Parceria



Av. Almirante Barroso, 52 – 9º andar – Centro – CEP 20031-918 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 2272-8000 – Fax: (21) 2272-8001
secovirio@secovirio.com.br
www.secovirio.com.br