

**XXVI ENCONTRO NACIONAL DO
CONPEDI BRASÍLIA – DF**

**PROCESSO, JURISDIÇÃO E EFETIVIDADE DA
JUSTIÇA III**

GIOVANNI OLSSON

ISAAC COSTA REIS

Todos os direitos reservados e protegidos.

Nenhuma parte destes anais poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI

Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP

Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS

Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM

Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN

Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP

Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC

Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:

Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH

Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR

Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini Sanches – UNINOVE

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)

Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:

Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF

Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDI

Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC

Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG

Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA

Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

P963

Processo, jurisdição e efetividade da justiça III [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: Giovanni Olsson; Isaac Costa Reis - Florianópolis: CONPEDI, 2017.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-85-5505-412-9

Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações

Tema: Desigualdade e Desenvolvimento: O papel do Direito nas Políticas Públicas

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Efetividade. 3. Direitos sociais.

4. Interpretação. XXVI Encontro Nacional do CONPEDI (26. : 2017 : Brasília, DF).

CDU: 34



XXVI ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI BRASÍLIA – DF

PROCESSO, JURISDIÇÃO E EFETIVIDADE DA JUSTIÇA III

Apresentação

O XXVI Encontro Nacional do CONPEDI - Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito, ocorrido em Brasília entre os dias 19 e 21 de julho de 2017, teve como tema central "Desigualdades e Desenvolvimento: o papel do Direito nas Políticas Públicas."

Ao longo de três dias, professores e pesquisadores de todo o Brasil debateram as principais questões ligadas aos aspectos práticos e teóricos de sua atividade. Nesse contexto, os Grupos de Trabalho intitulados "Processo, jurisdição e efetividade da Justiça" ocuparam importante lugar, já que tratam do escopo último do aparato judicante do Estado: a efetividade do acesso.

Na tarde do segundo dia do evento, foi apresentada a produção acadêmica de Programas de Pós-Graduação por docentes, mestrandos e doutorandos de todo o país, sob a coordenação dos Professores Dr. Giovanni Olsson, da Universidade Comunitária da Região de Chapecó (UNOCHAPECÓ) e Dr. Isaac Reis, da Universidade de Brasília (UnB).

Os trabalhos foram agrupados em blocos temáticos, visando possibilitar um diálogo mais profícuo em torno dos temas.

Um primeiro bloco agrupou artigos que discutiram o princípio da cooperação entre os sujeitos do processo, inscrito no Código de Processo Civil de 2015, bem como sua repercussão na esfera recursal e na relação com outros institutos e teorias. Seguiu-se um conjunto de trabalhos que tomaram como objeto de pesquisa o modelo de precedentes e o modo como ele tem sido gestado e gerido por um Poder Judiciário cada vez mais atuante. O terceiro bloco de trabalhos teve como foco o estudo dos meios alternativos de solução de conflitos como afirmadores da autonomia individual e do ideário de democracia deliberativa, muitas vezes ameaçado pela morosidade e pelo caráter binário (perde/ganha) do processo contencioso oficial. O último grupo de pesquisas tratou de questões processuais práticas, como o impacto do Novo CPC na prática dos Juizados Especiais, debates relativos ao processo executório, à tutela de evidência, ao agravo de instrumento e à coisa julgada.

Aos longo das discussões, foi ressaltada a necessidade de se produzir pesquisas empíricas que revelem o verdadeiro significado da noção de "acesso a" e "efetividade da" justiça do ponto de vista dos cidadão e cidadãs, tendo-se em mente a íntima conexão entre os

procedimentos, estatais ou não, de gestão de conflitos e o exercício da cidadania no Estado Democrático de Direito.

Vê-se, assim, que as contribuições das autoras e autores presentes ao grupo de trabalho, bem como os intensos debates ocorridos, demonstraram relevância inquestionável para a qualidade da produção acadêmica nacional na área do Direito, conectando questões outrora tidas como puramente técnico-processuais à realização efetiva de direitos e do ideal democrático.

Prof^a. Dr^a. Edith Maria Barbosa Ramos (UFMA)

Prof. Dr. Giovanni Olsson (UNOCHAPECO)

Prof. Dr. Isaac Reis - UnB

AS AÇÕES DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL BRASILEIRO

THE ENFORCEMENT ACTION OF CONDOMINIUM FEES DEBT ACCORDING TO THE NEW BRAZILIAN CIVIL PROCEDER CODE

Pablo Yves Costa Prado De Araújo ¹
Leticia Badini Martins Halfeld ²

Resumo

Este artigo se propõe a apontar, de forma não exaustiva, a cobrança de cotas condominiais inadimplidas sob a luz do novo Código de Processo Civil, que inovou ao elencá-las no rol dos títulos executivo extrajudicial, e assim passível de execução, comparando com o método utilizado pelo antigo código processual. A abordagem metodológica da pesquisa será a revisão literária integrada, como de jurisprudências e o estudo de aspectos sociológicos, alicerçado nas lições de Max Weber. O resultado da pesquisa sugere que o novo procedimento melhor promove finalidade da cobrança e evita o enriquecimento sem causa do devedor.

Palavras-chave: Cobrança, Execução, Condomínio, Novo cpc, Direito à propriedade, Max weber

Abstract/Resumen/Résumé

This article aims to point out, in a non-exhaustive way, the execution action of past due condominium quotas under the new Code of Civil Procedure, which innovated by including within the extrajudicial executive titles, and thus enforceable, comparing with the method used by the former procedural code. The methodological approach of the research will be the integrated literary review and the study of sociological aspects, based on the lessons of Max Weber, as well as jurisprudential decisions. The result of the research suggests that the new procedure improves the action and avoids unjust enrichment of the debtor.

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Collection suit, Execution, Condominium, Max weber, Constitutional right to housing

¹ Mestrando no Programa de Pós-Graduação stricto sensu em Direito na Universidade Veiga de Almeida e pós graduado em Direito Imobiliário pela Universidade Veiga de Almeida. Advogado e Jornalista. E-mail: pabloyvesprado@gmail.com

² Mestranda do Programa de Pós-Graduação stricto sensu em Direito da Universidade Veiga de Almeida. Pós graduada em Direito pela Emerj. Advogada e Jornalista. E-mail: leticiabadini@hotmail.com

INTRODUÇÃO

O novo Código de Processo Civil tem declaradamente¹ a Constituição Federal brasileira como norte ao incluir na versão processual da lei ordinária princípios constitucionais, tais como o princípio da isonomia (art. 5º, caput), do juiz natural (art. 5º, XXVI), da inafastabilidade da jurisdição ou do direito de ação (art. 5º, XXXV), do contraditório e ampla defesa (art. 5º, XXV), da licitude de prova (art. 5º, LVI), da publicidade (art. 5º, LX e art. 93, IX), do duplo grau de jurisdição (art. 5º, LV), da fundamentação (art. 93, IX) e da duração razoável do processo (art. 5º, LXXVIII).

Pode-se afirmar que, além de moderno, o Novo Código de Processo Civil (NCPC) prega harmonia e homogeneidade entre as partes, reconhecendo não só a conciliação, mas a arbitragem, a mediação e outros métodos de solução consensual de conflito, devendo estes, inclusive, ser estimulados pelos operadores do Direito ao longo de todo o processo. Destarte, o NCPC não se esforça apenas para permitir as partes que se conciliem, mas também acelerar um procedimento outrora moroso e, em alguns casos, até mesmo ineficaz, onde se incentivava as inadimplências e ilegalidades.

O NCPC foi alvo de consulta² apresentada pela Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), no Conselho Nacional de Justiça (CNJ), para que fosse sanada dúvida acerca de sua data de vigência. O texto da Lei 13.105 de 2015 sancionado em 16 de março de 2015, trouxe como referência incomum uma *vacatio legis* de um ano, não obstante as normas legislativas serem fixadas em dias. Some-se a isso o fato de que 2016 foi um ano bissexto. Por fim, os conselheiros do CNJ chegaram à conclusão de que o NCPC entraria em vigor em 18 de março de 2016, sem que fossem decretados feriados forenses os dias entre 16 e 18 de março, por manifesto prejuízo as partes.

Com efeito, na Lei 5.869 de 1973, o Código de Processo Civil revogado pela nova legislação, a cobrança de cotas condominiais deveria, obrigatoriamente, ser realizada a teor do rito sumário (art. 275, II, do CPC/73), instaurando-se o processo de conhecimento, para tão somente com a sentença, o credor efetuar a execução da dívida. Já a inovação introduzida pelo NCPC, incluiu no rol de títulos executivos extrajudiciais, no inciso X, do art. 784, do NCPC, “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício”.

¹ Art. 1º, do NCPC: O processo civil será ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e as normas fundamentais estabelecidos na Constituição da República Federativa do Brasil, observando-se as disposições deste Código.

² Cf. ato normativo nº 0000529-87.2016.2.00.0000.

Contudo, especificou que deverão estar “previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”, permitindo, desta maneira, a execução direta do crédito. Certo de que a fase de conhecimento do processo será suprimida, o condômino inadimplente passará a ser citado para efetuar o pagamento ou comprovar que o fez, no prazo de 72 horas, sob pena de sofrer sanções que podem culminar na penhora do imóvel.

Nesta esteira, dividiu-se este estudo em quatro partes: na primeira, verificou-se os pontos constitucionais e de direitos reais da propriedade; na segunda, breves considerações acerca do condomínio edilício; na terceira, o estudo de jurisprudências e projetos de lei anteriores à entrada em vigor do NCPC, e na quarta, e última, far-se-á, de forma não exaustiva, uma comparação do Código de Processo Civil de 1973 e de 2015, especificamente, nos pontos dos procedimentos para cobrança e execução de cotas condominiais.

É importante destacar que o presente trabalho pretende traçar despretensiosamente também a visão procedimental de Max Weber quanto à separação entre o normativo e o empírico e as formas de coação para a efetividade da tutela jurisdicional.

Antes de adentrar no ponto específico da execução de cotas condominiais na nova legislação, deve ser traçada uma linha de raciocínio que irá do conceito de propriedade, do seu lugar nas leis, chegando, por fim, à execução das cotas condominiais e tecendo análise comparativa com as ideias procedimentais weberianas.

O condomínio, porém, será analisado de forma restrita devido à sua complexidade não apenas jurídica, mas também social. Outrossim, não se esgotará a temática referente à lei civilista, tampouco à Lei 4.591 de 1964 e a interpretação dada pelos tribunais em todo território nacional dos inúmeros dispositivos relacionados ao tema.

1. A PROPRIEDADE E A CONSTITUIÇÃO

A história da propriedade remonta desde os tempos da Antiguidade. Nas sociedades primitivas, todos pertenciam ao mesmo núcleo familiar e não tinham vínculos, por isso, a característica nômade dos nossos ancestrais. Contudo, com o passar do tempo e a evolução da raça humana, a noção de propriedade passou a ter uma percepção privativa, limitada, e, à sua maneira, passou a ser suscetível à sucessão (do acervo patrimonial do indivíduo). Neste sentido, chama a atenção o escritor Paul Lafargue (2005, p. 33).

Os povos nômades foram os primeiros a desenvolver a forma dinheiro, porque todos os seus bens e haveres se encontram sob forma de bens móveis, e, por

consequente, imediatamente alienáveis. Além disso, seu gênero de vida os põe com frequência em contato com sociedades estrangeiras e os leva, por isso mesmo, a trocar seus produtos. Constantemente, os homens fazem do próprio homem, na pessoa do escravo, a matéria primitiva do seu dinheiro. Mas isso jamais aconteceu com o solo. Tal ideia só podia nascer numa sociedade burguesa já desenvolvida. Ela data do último terço do século XVII, e sua realização só veio a ser experimentada em larga escala, por uma nação inteira, um século mais tarde, na Revolução Francesa, em 1789.

No ordenamento jurídico romano, a propriedade era considerada um direito absoluto, oponível a todos e, por estas características, seria privativa somente de seu titular, que disporia dela da maneira que desejasse, sem oposição e contrariedade de nenhuma outra pessoa. Ensina o Professor Alexandre Morais (2001, p.7) que foi no Direito Romano que surgiram medidas que resguardavam direitos individuais do poder absoluto do Estado.

Foi o Direito romano que estabeleceu um complexo mecanismo de interditos visando tutelar os direitos individuais em relação aos arbítrios estatais. A Lei das doze tábuas pode ser considerada a origem dos textos escritos consagrados da liberdade, da propriedade e da proteção aos direitos do cidadão.

Partindo deste entendimento, pode ser observado que a propriedade privada tornou-se um alicerce para as novas sociedades e substituiu a ideia de o Estado ser o dono exclusivo de terras. As relações advindas desse ponto passaram a ser de família, onde o pai proveria um teto para sua família, lhes dando segurança e também, por consequência, passaram a envolver questões econômicas.

Não obstante, deve-se considerar um verdadeiro marco o artigo 17 da Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão, ao consagrar o direito à propriedade como um direito natural e inalienável a ser preservado. Com efeito, deve ser ressaltado que a Revolução Francesa não mudou a percepção do conceito de propriedade, mas apenas alterou o titular desse direito, entregando-o para a burguesia.

No Brasil, a proteção do interesse coletivo sobre o individual referente ao direito de propriedade tornou-se relevante a partir da Constituição de 1934, indo do Estatuto da Terra à concepção do que hodiernamente se traduz como instituto da propriedade inserido na Carta Magna de 1988, assim como no código civilista de 2002.

Canotilho (1999, p. 1056), ressalta que

Para se tratar de uma verdadeira constituição não basta um documento. É necessário que o conteúdo desse documento obedeça aos princípios fundamentais progressivamente revelados pelo constitucionalismo. Por isso, a constituição deve ter um conteúdo específico: (1) deve formar um corpo de regras jurídicas vinculativas do “corpo político” e estabelecedoras de limites jurídicos ao poder, mesmo ao poder soberano (antidespotismo,

antiabsolutismo); (2) esse corpo de regras vinculativas do corpo político deve ser informado por princípios materiais fundamentais, como o princípio da separação de poderes, a distinção entre poder constituinte e poderes constituídos, a garantia de direitos e liberdades, a exigência de um governo representativo, o controle político e/ou judicial do poder. (...) O texto vale como lei escrita superior porque consagra princípios considerados (em termos jusnaturalistas, em termos racionalistas, em termos fenomenológicos) fundamentais numa ordem jurídico-política materialmente legitimada.

De acordo com a Constituição da República Federativa do Brasil, a propriedade deverá ser exercida em sentido social. Encontram-se elencados no artigo 5º, caput e incisos XXII e XXIII, assim como no artigo 170, da Constituição de 1988, os princípios que tratam da propriedade e da função social a ela destinada.

O Magno Texto Federal quando se reporta aos “direitos da pessoa humana” e até aos “direitos e garantias individuais” como cláusula pétrea, se refere aos direitos e garantias do indivíduo-pessoa, que se faz destinatário dos direitos fundamentais “à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade”. Nesse sentido, à respeito da função social, deve ser observada como uma essência do direito de propriedade, porém não deve ser vista como externa à ela, mas inserida nesta ideia, como sendo um elemento constitutivo do conceito jurídico de propriedade. Para Eros Roberto Grau (1997) ao proteger a propriedade em dois institutos distintos, conforme pode ser visto no artigo 1228 do Código Civil, o constituinte contemplou uma multiplicidade de significados para a função social da propriedade.

Saliente-se, que, a partir destes conceitos, para haver o direito de propriedade é obrigatória a existência de determinados elementos, quais sejam, uso, gozo, disposição e reivindicação. Se, por acaso, carecer algum destes elementos não se estaria tratando de propriedade, mas de posse. Neste diapasão, ensina o Professor Cristiano Chaves de Farias, que propriedade “é o direito real por excelência, em torno do qual gravita o direito das coisas” (FARIAS, 2006, p. 178). Enquanto que para Deocleciano Torrieri Guimarães, em seu Dicionário Técnico Jurídico, entende a propriedade como “o mais amplo dos direitos reais, de uso e disposição sobre um bem, oponível *erga omnes*. A coisa que é objeto desse direito. O mesmo que domínio.” (GUIMARÃES, 2004, p.446).

Ao observarmos as Constituições anteriores a de 1988, as condições nem sempre foram favoráveis. A Constituição de 1934 trouxe a proteção constitucional aos interesses da coletividade, características do Estado Social, inspirada na Constituição do México e na de Weimar. Tal Carta previa a garantia ao direito de propriedade que, “não poderá ser exercido contra o interesse social ou coletivo, na forma que a lei determinar”.

Após a instituição do Estado Novo, a Constituição de 1937, apesar da possibilidade de censura e da pena de morte, resguardou a propriedade, com a ressalva de que poderia haver “desapropriação por necessidade ou utilidade pública, mediante indenização prévia”.

Já a Constituição de 1946, condicionou a existência da propriedade ao bem-estar social e da “justa distribuição da propriedade, com igual oportunidade para todos”.

Apesar de a Carta Política de 1967 ter sido promulgada em meio a um regime ditatorial e autoritário, com redução dos direitos individuais, houve a manutenção ao direito à propriedade. Acresceu, entretanto, que a desapropriação poderia ser realizada por requisição administrativa (art. 150, *caput*, e §22). Contudo, é possível avistar um marco no artigo 157, que enfatiza que “a ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: (...) III - função social da propriedade.”

Enfim, chega-se à Constituição de 1988 que foi aprovada pela soberana Assembleia Nacional Constituinte, imbuída nas noções de Estado Democrático de Direito e de dignidade da pessoa humana.

1.1 O condomínio edilício do ponto de vista civil constitucional

O condomínio edilício caracteriza-se como sendo um instituto jurídico complexo, já que mistura a propriedade individual com a comum. O condomínio edilício conjuga o direito de propriedade sobre a unidade condominial autônoma, o direito de copropriedade sobre as partes comuns e o direito sobre a fração ideal do terreno, complementados pela regulamentação do exercício do domínio em face dos demais proprietários. (CAMBLER, 1993, p.109). O Professor Caio Mário (PEREIRA, 2011) ensina que cabe ao intérprete evidenciar a subordinação da norma de direito positivo a um conjunto de disposições com maior grau de generalização, isto é, a princípios e valores dos quais não pode ou não deve mais ser dissociada.

O condomínio edilício foi tratado no Código Civil de 2002, nos artigos 1.331 ao 1.358. Da obra do eminente jurista e ilustre professor PEREIRA (2011) conclui-se que

É nossa atribuição visualizar os novos textos legais como dispositivos estabelecidos a serviço da criatividade. Acima do direito codificado pairam os conceitos criadores de uma superlegalidade a que tende irresistivelmente o desejo universal de uma convivência de harmonia e paz.

A Lei 4.591 de 1964, de autoria do Professor Caio Mario da Silva Pereira, veio suprir uma lacuna existente no ordenamento jurídico brasileiro, principalmente se analisarmos, por um ponto de vista histórico, época de um Brasil agrário, cuja urbanização caminhou a vagarosos passos. Não obstante, em 1928, o decreto 5.481, que dispunha sobre “a alienação parcial dos

edifícios de mais de cinco andares”, modificado algumas vezes, já tentava esclarecer e desmistificar esse instituto moderno e intrigante do condomínio - edifício, principalmente - para a época.

É entendimento controverso, tanto da doutrina quanto da jurisprudência, que parte da Lei 4.591 de 1964 foi derogada no que se refere ao condomínio e manteve-se no que tange à incorporação imobiliária, instituto que não foi abrangido pelo código civilista.

Portanto, para os que defendem a derrogação, os vinte e sete artigos iniciais do referido diploma foram substituídos pelos artigos 1.331 ao 1.358 do Código Civil.

Por outro lado, para os que entendem que não houve derrogação, tampouco a revogação da Lei de Condomínios, o Código Civil de 2002 e a Lei de Condomínios deverão ser aplicadas respeitando a hierarquia das leis e convenções, nessa ordem: Código Civil, Lei de Condomínios e a convenção condominial.

2. O CONDOMÍNIO, A COTA CONDOMINIAL E A CONVENÇÃO

Uma vez instituído o condomínio, este será regido por uma convenção para administrar as partes de uso comum, especificar matérias como, rateio das cotas individualizadas, administração, eventuais sanções, despesas para manutenção do bem, entre outras. Para Caio Mário, “o edifício coletivo aproxima as pessoas, a convenção do condomínio, como legislação interna da comunidade, consegue até certo ponto suprir o que a propinquidade física inevitavelmente rompe” (PEREIRA, 2013).

Por analogia, pode-se dizer que esta convenção se compararia a um contrato social, gerando efeito entre as partes, é dizer, os condôminos. Com a instituição do condomínio, este possui um representante com legitimidade de representação de todos os condôminos nas relações jurídicas que serão constituídas a partir desse momento inicial. O condomínio possui uma personalidade *sui generis*, já que o Código Civil de 2002 não contemplou o condomínio no rol do art. 44, como sendo uma pessoa jurídica de direito privado. Por outro lado, o CPC de 1973, destacou a personalidade judiciária do condomínio no inciso IX, do art. 12, indicando que em juízo e fora dele, o condomínio será representado pelo síndico ou pelo administrador.

Com efeito, a convenção do condomínio além de respeitar os ditames e nos moldes dos arts. 1.332 e 1.333, da lei civil, regerá as normas e as regras do condomínio, e também determinará “a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio” (art. 1.334, I, do CC/02).

Neste prisma, o inciso I, do artigo 1.336, do Código civilista brasileiro expressa como sendo um dos deveres do condômino, o de contribuir para as despesas do condomínio dentro da sua fração ideal, assim como das sanções que podem se sujeitar os inadimplentes.

O art. 1.350 do Código Civil estipula que o síndico se servirá da assembleia de condomínio para aprovar o orçamento das despesas e prestará contas aos condôminos. Neste sentido, as despesas condominiais serão previamente apresentadas em assembleia, para aprovação do rateio e prestação de contas do exercício anterior, e deverão ser pagas na forma prevista em lei ou na convenção, sob o entendimento de enriquecimento sem causa³, posto que o inadimplente se beneficiará dos benefícios oportunizados pelos condôminos adimplentes, sem ter efetivamente desembolsado nenhum centavo.

Por esse motivo, a crítica que se faz concerne ao fato de síndicos e administradoras negociarem a dívida ao ponto de retirar do devedor o ônus dos encargos e da correção do valor do período inadimplido por conta da crise que assola o país, pois este poderá se tornar um padrão corriqueiro, onde sempre haverá novos motivos para não aplicar as sanções aos devedores contumazes que são contemplados, sem serem merecedores de tais benesses, para quitar suas dívidas.

A obrigação do pagamento das cotas condominiais encontra-se no direito das obrigações reais, também chamadas *propter rem*, decorrente da relação entre o devedor e a coisa, ou seja, é uma obrigação que tem sua incidência na pessoa em razão da sua qualidade de proprietário ou de um titular de direito real em um bem, sem interessar a transmissão, pois acompanham a coisa, incorporando-se nela (RIZZARDO, 2009, p.13). A jurista Maria Helena Diniz leciona que “a vinculação a um direito real, ou seja, a determinada coisa de que o devedor é proprietário ou possuidor”. (DINIZ, 2008, p. 11).

Dessa forma, para garantir a saúde econômica e financeira do condomínio, considera-se dívida *propter rem* a cota-parte distribuída a cada unidade autônoma nas despesas ordinárias e extraordinárias feitas para a conservação, manutenção e utilização do condomínio.

Destarte, o registro da convenção deverá ser feita no registro de imóveis, para torná-la válida perante terceiros, já que “a convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os seus condôminos”, conforme assevera o Enunciado 260 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça.

³ Cf. art. 884 do Código Civil.

Nota-se, assim, que a convenção condominial é o verdadeiro alicerce dos direitos e deveres de cada uma das partes envolvidas nessa relação comunitária, desde que em acordo com a legislação vigente.

3. O ENTENDIMENTO DOS TRIBUNAIS ACERCA DA COBRANÇA DE COTAS CONDOMINIAIS

O Novo Código de Processo Civil enfrenta uma problemática, já que se encontra em constante mutação, e na tentativa de acompanhar as mudanças sociais que, de certa forma, são um reflexo da sociedade contemporânea, a busca pela uniformização das jurisprudências é a maneira dos indivíduos atingirem a concretização da busca dos seus direitos.

Sob esse prisma, o processo, mormente sob o enfoque constitucional, (BEDAQUE, 2012, Pp. 104-106) deve ser aparelhado de modo a poder promover uma igualdade real e efetiva entre as partes. Não se coaduna com tal perspectiva e com a própria noção de Estado social de direito um processo de raízes individualistas, a consagrar com valor absoluto a autonomia dos litigantes e, com isso, relegar a segundo plano o fim em si da atividade jurisdicional, qual seja, a solução das controvérsias.

Sobre a justiça necessária à decisão, Bedaque (Ibid., p. 113) ainda esclarece:

Não se pode esquecer que a ciência processual evoluiu. Com o tempo, a visão dos problemas processuais tem se modificado. Hoje pensa-se mais em justiça e menos em técnica ou ciência processual. Para que a decisão seja substancial e qualitativamente justa, não basta assegurar às partes exclusividade de iniciativa no processo, ainda que com garantia de ampla participação. É preciso buscar, pelo processo, a aplicação correta e racionalmente justificada do direito. Para atingir esse objetivo, fundamental é a preocupação com a verdade dos fatos. Somente a solução baseada em fatos verdadeiros pode ser considerada justa.

O aclamado Jurista e Professor Alexandre Câmara (2013, pp.51-52) sustenta que:

Volta-se, assim, ao ponto de partida, qual seja, a afirmação contida na Constituição de que ‘todos são iguais perante a lei’. Tal afirmação só pode ser aceita como uma ficção jurídica, visto que a igualdade entre as pessoas na verdade não existe. Todos somos diferentes, e as diferenças precisam ser respeitadas. A norma que afirma a igualdade de todos só será adequadamente interpretada quando se compreender que a mesma tem por fim afirmar que, diante das naturais desigualdades entre os homens, o ordenamento jurídico deve se comportar de modo capaz de superar tais desigualdades, igualando as pessoas. É, pois, dever do Estado assegurar tratamento que supra as desigualdades naturais existentes entre as pessoas. Somente assim ter-se-á assegurado a igualdade substancial (e não meramente formal) que corresponde a uma exigência do processo justo, garantido pela cláusula *due process of law*.

Dessa forma, obriga o operador do Direito a necessidade de estar a par do entendimento de cada Tribunal, visto que a sociedade anseia um tratamento de maior igualdade

para seus dilemas e questões. A confiança depositada no Poder Judiciário abala-se quando se presta a dar tratamento desigual aos tutelados, quando na verdade deveria servir como um porto seguro da sociedade. Com efeito, a uniformização das jurisprudências traz segurança não apenas ao indivíduo, mas a todos.

Como se pode notar, não são poucas as razões para a atuação do Poder Judiciário ser orientada a encontrar seu consenso. Enquanto o CPC de 1973 trazia o incidente processual de uniformização de jurisprudência em seus arts. 476 a 479, a Lei 13.105 de 2015, não obstante tenha extinto esse incidente, avigora a concentração da uniformização do entendimento⁴. O novo Código, portanto, traz o precedente como fonte de Direito⁵. Isso significa dizer que, embora não regulada na antiga lei processual, já vinha ganhando força no cotidiano forense.

4. DO PROCEDIMENTO DA EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Em entendimento visionário, muito embora bastante divergente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), no acórdão do Resp nº 33.062/RJ, 4ª Turma, Rel. Min. César Asfor Rocha DJ de 27-4.98, expressou que: “em tese, as taxas condominiais, desde que havendo orçamento e aprovação desse orçamento já em convenção, podem ser cobrados pela via executiva”.

Essa possibilidade foi cogitada no Projeto de Lei de nº 90/2004, na Câmara dos Deputados, onde se daria uma nova redação ao inciso IV do artigo 585, do CPC de 1973: “o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, e seus acessórios, bem como encargo de condomínio, quando comprovado por contrato ou convenção e ata de assembleias condominiais”, para suprimir as ações de conhecimento nas cobranças de dívidas previstas nas convenções e assembleias.

Neste diapasão, o simples fato de executar a dívida de cotas condominiais de pronto, seja qual for o monte, contribuiria, sem dúvidas, para diminuir o nível de inadimplência nos

⁴ Embora todo precedente seja uma decisão, a recíproca não é verdadeira. Em linhas gerais, o precedente deve versar sobre matéria de direito, mas sem se limitar a enunciar o que se encontra disposto na lei. Deve ir além, enfrentando todos os principais argumentos ligados à *quaestio iuris* do caso concreto, sendo, por vezes, necessário que inúmeras decisões sejam tomadas até que uma linha definitiva seja traçada. Com o que Marinoni e Mitidiero (2010, Pp. 165-166) chamam de “qualidades externas que escapam ao seu conteúdo”, o precedente é “a primeira decisão que elabora a tese jurídica ou é a decisão que definitivamente a delinea, deixando-a cristalina”. E, finalmente, não se confunde com súmula, pois “para que exista precedente não basta apenas um enunciado acerca de questão jurídica, mas é imprescindível que este enunciado tenha sido elaborado em respeito à adequada participação em contraditório dos litigantes e, assim, tenha surgido como um resultado do processo judicial, ou melhor, como um verdadeiro resultado do debate entre as partes.”

⁵ O Brasil sempre foi considerado exemplo clássico de país adotante do sistema de civil law, porém, aos poucos, foi dispensando maior consideração aos precedentes judiciais, o que faz a doutrina classificar seu sistema como intermediário ou misto, isto é, meio-termo entre civil law e common law (REDONDO, Op. cit.)

condomínios, e desestimularia aqueles inadimplentes contumazes acostumados com a morosidade e a impunidade do Poder Judiciário.

O Novo Código de Processo Civil, em seu artigo 785, inovou na questão da cobrança das cotas condominiais para que tornasse um procedimento mais célere e efetivo para o condomínio, já que o tempo para a cobrança da dívida pelo credor foi significativamente reduzido pela supressão da instauração da fase de conhecimento. Mister ressaltar que o novo código processualista civil brasileiro autoriza, se o credor assim desejar, a instauração da fase de conhecimento.

Deve o operador do Direito estar atento aos requisitos da peça exordial nos moldes do novo código processualista civil brasileiro. A petição exordial deverá seguir os moldes do novo CPC observados os artigos 319 a 321. O pedido deve ser certo e observar o disposto nos artigos 322 a 329, do NCPC. Cabe ressaltar que deverá constar, no caso da execução, a indicação pelo credor do imóvel a ser penhorado (art. 754, §2º, do NCPC) em caso de não quitação do devedor, para que conste do mandado de citação por Oficial de Justiça (art. 754, §1º, do NCPC).

A citação, nos termos do novo CPC, poderá ser realizada por correios (art. 222, alínea *d*), uma inovação do novo código processualista civil. E para que a ação de execução não seja convertida em ação de cobrança, instaurando-se a fase de conhecimento, a inicial deverá estar devidamente instruída, com o título de propriedade, ata de eleição do síndico, planilha detalhada da dívida (principal, multa, correção monetária), ata contendo a previsão orçamentária com a devida fração e valor destinado a cada unidade, além de segunda via de boletos em aberto.

O art. 786 do NCPC diz no seu *caput* que “a execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo”. E continua no parágrafo único, “a necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título”.

Com efeito, o art. 784, X, do novo CPC, estabelece que “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas”.

Este novo dispositivo é benéfico para o credor e também para os advogados, pois o juízo fixará o valor de dez por cento, que poderá ser reduzido pela metade em caso de pagamento integral da dívida pelo devedor em três dias, de honorários. Esse despacho se encontra elencado no art. 827 da novel legislação.

Antes do advento do novo código processual civil, os advogados estavam à mercê das decisões heterogêneas dos juízes que fixavam os honorários como bem queriam. Os honorários de sucumbência, no novo CPC, devem ser fixados no percentual de 10%, no recebimento da

inicial da execução (art. 827, CPC) e incidirá sobre o valor total do débito mais acréscimos de juros e correção monetária, se houver. Ressalte-se que o pagamento, para que seja concedido o desconto de cinquenta por cento de honorários para incentivar ao adimplemento célere, deverá ser efetuado em três dias da citação (art. 829, CPC), e não da juntada do mandado citatório aos autos, sem o aproveitamento das demoras da burocracia das serventias judiciais. Nesse ponto, caso não haja o pagamento, a execução prosseguirá seu curso, havendo ou não oposição de embargos, e os honorários poderão ser majorados até o limite de 20%, conforme os parâmetros do art. 85, §2º, do NCPC.

Cabe ao credor, ao ter sua execução admitida pelo juiz, ser diligente e requerer a certidão, promovendo averbação no registro de imóveis, conforme o artigo 828 do NCPC.

Ressalte-se que deverá o exequente estar atento às questões das relativas às penhoras (art. 831, e ss., NCPC), pois um eventual excesso de penhoras, que não sejam desfeitas, ou se porventura tiverem sido feitas em excesso, poderá fazer surgir o direito de indenização ao devedor. Contudo, em se tratando de responsabilidade subjetiva, o devedor deverá provar a culpa ou dolo do credor e o alegado dano pela averbação ou pela omissão no cancelamento.

O legislador, com o advento do novo CPC, trouxe a possibilidade de averbar a execução, existente também na legislação anterior (art. 615-A), e a admissão da execução pelo juízo. Assim, o credor deverá proceder duas averbações: uma de que a execução foi proposta (art. 799, IX), e em ato contínuo, outra que informa que a execução foi admitida pelo juiz (art. 828, caput), precavendo-se o credor de eventuais fraudes. Essa prevenção necessária se dá em especial para que terceiros que contratem com o devedor não aleguem desconhecimento da existência da execução.

O executado terá prazo de três dias, contados da citação, para pagar a dívida, ou indicar bens a penhora. Entretanto, o mandado de citação também constará a ordem de penhora e avaliação a serem feitas pelo oficial de justiça (art. 829, CPC).

Com isso, as opções que restam para o devedor são o pagamento da dívida integral no prazo estabelecido, restar revel e assumir suas consequências, ou a oposição de embargo à execução (art. 914, ss., CPC).

O executado que efetuar o pagamento deverá comprovar nos autos que realizou o pagamento com correção e atualização. É importante que ambas as partes, seja exequente ou executado, demonstrem claramente em suas planilhas o que está sendo cobrado e o que está sendo pago.

O devedor que optar pelos embargos à execução deverá fazê-lo em 15 após a intimação da penhora. Não será válido ao devedor contestar, pois não se trata de fase de conhecimento, e

sim, de uma execução. A execução deverá abordar questão técnica, como excesso na execução, erro na penhora, ausência de documento, entre outras alegações. O devedor também é contemplado no novo código processualista com a possibilidade de indicar ao juiz bens à penhora, pelo princípio da menor gravosidade, para que o exequente não tome medidas drásticas e desnecessárias sem delas tirar o devido proveito. Entretanto, não poderá o devedor manejar essa estratégia para protelar a execução.

Ultrapassada a oposição dos embargos, o credor poderá solicitar ao juiz a inclusão do devedor no cadastro de proteção ao crédito e o imóvel poderá ser leilado.

O novo Código Processual Civil também veio com alterações quanto à venda do bem imóvel em hasta pública. O código anterior vedava a venda abaixo de 50% do seu valor. O novo Código de Processo Civil, por outro lado, contempla que a venda não poderá ser feita a preço vil. O que se entende por preço vil no novo CPC é a vedação do leilão por valor inferior a 50% da sua aquisição ou um valor inferior ao estipulado pelo juiz de acordo com as particularidades do bem a ser levado à hasta pública.

Já a penhora on-line (art. 854, ss., CPC) será deferida sem o conhecimento prévio do devedor. O executado por sua vez, em cinco dias, poderá alegar que houve excesso na penhora, ou que eventuais valores são impenhoráveis.

Outra forma de penhora prevista no NCPC é a realizada através do sistema RENAJUD, no qual a penhora se efetiva por simples termo nos autos, com anotação da restrição no sistema vedando à transferência e, inclusive, proibindo a sua circulação.

No caso do devedor revel, a intimação será feita pelo próprio edital do leilão (art. 889, parágrafo único, CPC), se for o caso de levar o bem imóvel à hasta pública.

4.1. Da necessária desburocratização do procedimento

O Estado considerado racional para Weber é aquele regido pelas mais estritas regras burocráticas, com uma clara divisão de tarefas.

O progresso na direção de um Estado burocrático capaz de administrar e julgar de acordo com o direito racional e regulatório estabelecido torna-o muito similar à empresa capitalista moderna. A empresa capitalista moderna se assenta basicamente no cálculo e pressupõe um sistema administrativo e legal cujo funcionamento pode ser racionalmente antecipado (Weber, 2004, p.534).

Para o sociólogo alemão, portanto, a burocratização faria parte de um futuro inescapável. De fato, por muitas décadas o aparato jurisdicional pátrio era voltado ao

positivismo estrito, com uma preocupação mais formalista do que com a efetividade do processo em si.

Ocorre que o direito não é uma ciência exata, não havendo “concordância absoluta entre a pura técnica jurídica e a justiça ética” (FREUND, 2000, p. 186). A partir de meados dos anos 80, já se passa a falar em desburocratização da Justiça e na superioridade da instrumentalidade do processo (Cf. CAPPELLETTI; GARTH, 1988). A ideia de que o processo não é um fim em si mesmo estava presente na já revogada Lei 7.244 de 1984, que ficou conhecida como Lei dos Juizados de Pequenas Causas, passando pela Lei 9.099 de 1995 e culminando na Emenda Constitucional 45 de 2004, conhecida como Reforma do Judiciário, que deu status constitucional ao princípio da razoável duração do processo.

Weber conseguiu elaborar uma abordagem sociológica através da separação entre o normativo e o empírico; uma separação alcançada com sua teoria da ação social. E consequentemente, podemos compreender a relação entre poder e autoridade, assim como esclarecer de onde o direito extrai sua obrigatoriedade (BRANCO, 2016, p. 52).

Nesse contexto é que o procedimento de execução de cotas condominiais do Código de 1973, influenciado pelo pensamento weberiano burocratizador, precisou necessariamente ser relido, a fim de que o apego à forma processual não implicasse em desequilíbrios processuais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O novo Código Processual Civil incluiu o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, desde que previstas na convenção ou comprovadamente aprovadas em assembleia geral ao rol de títulos executivos extrajudiciais.

Conforme explanado neste trabalho, o novo Código de Processo Civil traz a possibilidade de executar uma dívida de condomínio sem a necessidade de ser instaurada a fase de conhecimento, desde devidamente instruída a exordial, para que não haja necessidade de ser instaurada a fase de conhecimento.

Todavia, tendo em vista o exíguo tempo de vigência da novel legislação, não se faz possível mensurar uma noção real do impacto que trouxe essa inovação. O que se sabe de plano é que a duração do processo será encurtada, por não haver mais a fase de conhecimento, certo que era possível ao devedor impetrar todas as formas de recursos e se esquivar ao máximo ao pagamento da dívida. E assim, o devedor era contemplado pela morosidade do Poder Judiciário, seja por questões técnico-estruturais, seja por excesso de recursos e vias protelatórias, concedidos pelo Poder Legislativo.

Destarte, sob a análise da sociologia jurídica, que tem como principal característica compreender o comportamento significativo dos membros de um grupamento quanto às leis em vigor e determinar o sentido da crença em sua validade e o comportamento do indivíduo acerca dessas normas. Weber analisa o valor da oposição clássica entre direito privado, onde as partes gozam de igualdade, e direito público, detém poder para delimitar as normas que ditaram as diretrizes do governo, assim como as que diferenciam entre mando e a obediência.

Neste diapasão, de acordo com as definições de Weber, o direito objetivo, conjunto dos regulamentos que valem indistintamente para todos os membros de um agrupamento, e o direito subjetivo, nada mais é do que a possibilidade do indivíduo recorrer ao aparelho de coerção com vistas a garantir seus interesses materiais e espirituais (FREUND, 2000).

Com efeito, a execução obriga o executado a pagar a dívida em três dias após sua citação, sem necessidade de instaurar a fase de conhecimento e muito menos de submeter o credor o desgaste financeiro por causa da demora na satisfação da dívida. Caso não realize o pagamento, o Estado, na figura do juízo poderá determinar a penhora do bem ou tomar outras medidas que venham garantir o credor o adimplemento. Por fim, a execução é a forma mais célere e benéfica para o condomínio-credor.

Referências Bibliográficas

ANGHER, Anne Joyce (org.). **Vade Mecum acadêmico de direito Rideel**. 23. ed. atual. ampl. São Paulo: Rideel, 2016.

BEDAQUE, José Roberto dos Santos. **Poderes instrutórios do juiz**. 6ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2012.

BRANCO, Pedro Hermínio Villas Bôas Castelo. **Burocracia e crise de legitimidade: A profecia de Max Weber**. Lua nova. São Paulo. 99: 47-77, 2016.

CÂMARA, Alexandre Freitas. **Lições de direito processual civil. Vol. 1**. 24ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.

CAMBLER, Everaldo Augusto. **Incorporação Imobiliária: ensaio de uma teoria geral**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1993.

CANOTILHO, José Joaquim Gomes. **Direito Constitucional e teoria da Constituição**. 3ª Ed. Coimbra: Almedina, 1999.

CAPPELLETTI, Mauro; GARTH, Bryant. **Acesso à justiça**. Tradução: Ellen Gracie Northfleet. Porto Alegre: Fabris, 1988.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro. 2º Volume.** 10ª Edição. Ed. Saraiva, 2008.

FARIAS, Cristiano Chaves de; e ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais.** Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006.

FREUND, Julian. **Sociologia de Max Weber.** Tradução: Luis Claudio de Castro e Costa. Revisão: Paulo Guimarães do Couto. 5ª Edição. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

GRAU, Eros Roberto. **A ordem econômica na Constituição de 1988.** 3ª ed. São Paulo: Malheiros, 1997.

GUIMARÃES, Deocleciano Torrieri. **Dicionário Técnico Jurídico.** 6 ed. São Paulo: Rideel, 2004.

LAFARGUE, Paul. **O capital: extratos por Paul Lafargue.** Tradução: Abguar Bastos. 2ed. São Paulo: Conrad Editora do Brasil, 2005.

MARINONI, Luiz Guilherme; MITIDIERO, Daniel. **O projeto do CPC: crítica e propostas.** 2ª tiragem. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010.

MORAES, Alexandre. **Direito Constitucional.** 10a ed. São Paulo: Atlas, 2001.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Condomínio e incorporações.** Rio de Janeiro: Forense. 11ª edição, 2013.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil. Vol. I. Introdução ao Direito Civil. Teoria Geral de Direito Civil.** Rio de Janeiro: Forense, 24ª edição. 2011.

REDONDO, Bruno Garcia. **Precedente judicial no direito processual civil brasileiro.** In: MENDES, Aluisio Gonçalves de Castro; MARINONI, Luiz Guilherme; WAMBIER, Teresa Arruda Alvim (coord.). **Direito jurisprudencial: volume 2.** São Paulo: RT, 2014. v. 2.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas: Lei 10.406 de 10/01/2002.** Ed. Forense. 2009.

WEBER, Max. **Economia e sociedade: fundamentos da sociologia compreensiva – Volume 2.** Tradução: Regis Barbosa e Karen Elsabe Barbosa. Revisão técnica: Gabriel Cohn. São Paulo: UNB, 2004.