

## **DOIS ANOS DA ENTRADA EM VIGOR DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE COTAS CONDOMINIAIS. HOVE REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA?**

Por: Suse Paula Duarte Cruz Kleiber

No dia 18 de março completou-se 02 anos da entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil e em especial da possibilidade de o inadimplente dos encargos condominiais, neles compreendidos as despesas ordinárias e extraordinárias, sofrer ação de execução de título extrajudicial (artigo 784, X – CPC) e não mais a de cobrança pelo procedimento sumário, a qual foi, tardiamente extinta.

Nesse procedimento, o devedor era citado para comparecer a uma audiência de conciliação, que poderia ser agendada para meses após a distribuição da ação e caso não houvesse acordo nela apresentar a defesa. Para se obter a uma sentença, por vezes, levava mais de um ano e permitia recursos.

Houve verdadeira releitura do procedimento, excluindo condições meramente burocráticas, com o fito de satisfazer integralmente o crédito do exequente o mais breve possível. Anseios que se materializaram com maior força pela inclusão, através da Emenda Constitucional nº 45/2004, do inciso LXXVIII ao art. 5º da CF/88.

Com as novas regras previstas pelo Código de Processo Civil, as ações judiciais contra os inadimplentes de cotas são as de execução de título extrajudicial e têm seu trâmite muito mais rápido, uma vez que o devedor (condômino) será citado e intimado para pagar o débito integral à vista no prazo de 03 dias, ou no prazo de 15 dias (úteis e não mais corridos como no código anterior), oferecer embargos ou no mesmo prazo, reconhecendo a existência do débito, pleitear, através de advogado, (logicamente, pois precisará de manifestação no processo), o parcelamento do débito com depósito imediato de 30% e o saldo em 06 parcelas corrigidas mensalmente, conforme autoriza o artigo 916 também do Código de Processo Civil.

Caso o devedor (condômino) não seja encontrado para receber o mandado de citação ou no prazo de 03 dias não efetue o pagamento, é possível pleitear o bloqueio de dinheiro em contas bancárias mantidas por ele, o que traz efetividade à medida judicial ajuizada, já que a finalidade precípua é o recebimento do crédito e de forma célere.

Aboliu-se, portanto, o chamado para uma audiência e a apresentação de defesa. Agora o devedor é convocado para pagar.

Muitos poderão se perguntar nesse momento se não é possível fazer acordo num número maior de parcelas que aquelas sete (30% à vista e o saldo em seis parcelas) previstas no texto legal.

Sim, é possível, afinal o direito versado nessas ações é disponível e permite transação. Porém, penso que a intenção do legislador foi endurecer com os inadimplentes, consertando o equívoco de reduzir a multa de 20% para 2% quando da entrada em vigor do Código Civil, o que colaborou para o aumento da inadimplência e, portanto, não aconselho aos condomínios

realizarem parcelamentos mais extensos após o ajuizamento da ação, visando justamente a impedir que o condômino venha a reincidir na inadimplência e fazer dos encargos condominiais um “carnê” com “parcelinhas”.

É necessário também que ele entenda que após a propositura da ação de execução, o condomínio prezarão pelo estrito cumprimento do texto legal, pois do contrário a arrecadação se dará por meio de acordos infundáveis com devedores contumazes.

Não podemos perder de vista o fato de que os condomínios não têm lucro e as contribuições se destinam unicamente para a manutenção do empreendimento e do patrimônio de todos. Logo, elas são inadmissíveis e não podem ser quitadas em “parcelinhas”.

Mesmo porque não se cogita do pagamento do salário do zelador ou das contas de luz em parcelas!

Por certo e sob outro prisma, o inadimplente não pode ser crucificado, e ao síndico cabe saber separar aquele que vem sofrendo as mazelas da vida, dos que mantém uma situação confortável em detrimento do pagamento pontual dos encargos condominiais, tudo em busca de uma cobrança justa e eficaz.

Precisamos sim de reformas na legislação, mas ainda é necessário esforço comum de condomínio e condômino. Ao primeiro, investindo nas conciliações, mediações, utilização dos CEJUSC's (Centros Judiciário de Solução de Conflitos e Cidadania), mutirões de cobrança para tentar o recebimento dos seus créditos de forma extrajudicial e ao segundo, o condômino, priorizar o cumprimento de seus deveres e obrigações, e não sendo possível, buscar solução junto ao credor o quanto antes, o que demonstra boa-fé, respeito e cooperação com seus pares.

Claro está que a intenção do legislador processual é dar maior efetividade e agilidade às demandas judiciais e à satisfação do crédito, garantindo ao jurisdicionado a duração razoável do processo, prestigiada constitucionalmente. Embora tenha o legislador levado demasiado tempo, entendeu enfim que o jurisdicionado ansiava por mudanças, sobretudo, quanto à demora dos processos que se arrastam por longos anos.

Com um ano de reforma (março de 2017), a inadimplência tinha caído 37%, segundo informado pelo SECOVI<sup>1</sup> “O número de ações judiciais por falta de pagamento da taxa de condomínio foi de 5.702 entre abril de 2016 e março de 2017. No ano anterior, foram 9.026 ações”

Todavia, depois de poucos meses desse levantamento, o Secovi apurou que o número de ações ajuizadas explodiram, justamente pela utilização da nova ferramenta processual e também por conta da crise que assolou o país, com aumento de 226,5% de janeiro a junho de 2017 em relação ao período idêntico de 2016, isso na cidade de São Paulo.<sup>2</sup>

Talvez seja um pouco cedo para se afirmar que a inadimplência diminuiu, até porque a novel legislação entrou em vigor num período de crise financeira que acaba por culminar nos débitos condominiais e consequente ajuizamento de ações.

---

<sup>1</sup> <https://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/inadimplencia-nos-condominios-de-sao-paulo-diminuiu-37-diz-sindicato.ghtml>

<sup>2</sup> <https://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/acoes-por-atraso-de-condominio-crescem-2265-no-ano-diz-secovi/>

O que é fácil concluir é que essa parte da reforma merece aplausos. O legislador está se desvencilhando da burocracia em prol da efetividade e este é o sentido da Justiça, eficaz e útil a tutelar os direitos reclamados. Ou seja, é necessário que trabalhem o processo civil abandonando ideias que não mais se alicerçam à nova realidade, que exige pressa, atenção, dedicação em busca da concretização da Justiça, que no caso dos nossos condomínios é receber, o quanto antes, o necessário à sua regular manutenção.

Advogada, Consultora  
Jurídica Condominial,  
Palestrante, Membro Efetivo  
da Comissão de Direito  
Processual Civil da OAB/SP,  
subseção Santana,  
Especialista em Direito Civil  
e Processual Civil pela  
Escola Paulista de Direito,  
autora do livro **“Respostas  
às 120 dúvidas mais  
frequentemente em matéria  
condominial”** e Colunista da  
Revista Direcional  
Condomínios.