Cognitio Juris
ISSN 2236-3009

DA EXEQUIBILIDADE DAS PARCELAS VINCENDAS DAS CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO NO PROCESSO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

THE ENFORCEABILITY OF INSTALLMENTS FALLING DUE OF CONDOMINIUM CONTRIBUTIONS IN THE PROCESS OF EXECUTION OF EXTRAJUDICIAL TITLE

Artigo submetido em 01 de junho de 2023
Artigo aprovado em 06 de junho de 2023
Artigo publicado em 10 de junho de 2023

Cognitio Juris
Ano XIII – Número 47 – Junho de 2023
ISSN 2236-3009

.

Autor:
Antonino Stropp Caminha[1]

RESUMO: O presente artigo busca trazer uma reflexão sobre a natureza jurídica das contribuições de condomínio e sobre a sua qualidade de título executivo extrajudicial, conferida pelo Código de Processo Civil de 2015, bem como analisar, na visão da jurisprudência, a compatibilidade da inclusão das parcelas vincendas, no curso da ação de execução, com os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, próprios dos títulos

executivos extrajudiciais.

Palavras-chave: condomínio edilício; títulos executivos extrajudiciais; obrigação de trato sucessivo; compatibilidade.

ABSTRACT: This article seeks to bring a reflection on the legal nature of condominium contributions and on its quality as an extrajudicial enforceable title, conferred by the Civil Procedure Code of 2015, as well as to analyze, from the point of view of jurisprudence, the compatibility of the inclusion of falling due installments, in the course of the enforcement action, with the requirements of certainty, liquidity and enforceability, typical of extrajudicial executive titles.

Keywords: building condominium; extrajudicial enforcement titles; obligation of successive treatment; compatibility.

CONSIDEREAÇÕES INICIAIS

O condomínio edilício, também conhecido como condomínio vertical ou em edifícios, é uma forma de propriedade em que diferentes unidades autônomas coexistem em um mesmo empreendimento imobiliário. Nessa modalidade de condomínio, os proprietários possuem uma unidade privativa, a exemplo de apartamentos, salas comerciais, lojas ou outros espaços delimitados, bem como compartilham áreas comuns.

O art. 1.331, §2º, do Código Civil (CC) informa que são utilizados em comum pelos condôminos, não podendo ser alienados separadamente, o solo, a estrutura do prédio, o telhado, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, a calefação e refrigeração centrais, e as demais partes comuns, inclusive o acesso ao logradouro público.

Quanto ao terraço da cobertura, será área privativa ou comum, a depender da constituição do condomínio:

Art. 1.331, §5º, CC: O terraço de cobertura é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio.

Nesse sentido, portanto, a principal característica que define um condomínio edilício é a existência conjunta de propriedade privativa e propriedade comum. Os condôminos possuem direitos exclusivos sobre suas unidades autônomas, ao mesmo tempo em que também compartilham as responsabilidades e a administração das áreas comuns:

Art. 1.331, CC: Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos.

No que diz respeito à gestão do condomínio, este é regido por regras internas, estabelecidas tanto na convenção de condomínio como no regimento interno, os quais determinam as normas de convivência, utilização das áreas comuns, contribuição para as despesas, além dos demais aspectos relacionados à administração do condomínio, sem prejuízo da incidência do Código Civil naquilo que lhe for aplicável.

Essa modalidade de organização condominial é largamente utilizada em empreendimentos residenciais, comerciais e mistos, sendo visto como uma solução eficiente para a convivência em espaços compartilhados e melhor utilização do solo, notadamente em grandes centros urbanos.

UNIDADES AUTÔNOMAS E FRAÇÕES IDEAIS

No condomínio edilício, as unidades autônomas são as partes de uso privativo do empreendimento, pertencendo exclusivamente a cada condômino. A unidade autônoma possui matrícula própria e pode ser livremente negociada pelo seu proprietário:

Art. 1.331, §1º, CC: As partes suscetíveis de utilização independente, tais como apartamentos, escritórios, salas, lojas e sobrelojas, com as respectivas frações ideais no solo e nas outras partes comuns, sujeitam-se a propriedade exclusiva, podendo ser alienadas e

gravadas livremente por seus proprietários, exceto os abrigos para veículos, que não poderão ser alienados ou alugados a pessoas estranhas ao condomínio, salvo autorização expressa na convenção de condomínio.

As frações ideais, por sua vez, referem-se às partes do terreno e das áreas comuns do condomínio que correspondem a cada unidade autônoma. Representam, portanto, a proporção da propriedade coletiva que cada condômino possui. Podem ser expressas em percentual ou fração numérica, relacionando-se diretamente com a área que cada unidade representa em face da área total do empreendimento:

Art. 1.331, §3º, CC: A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

As frações ideais são determinantes para a fixação das contribuições condominiais. Não havendo previsão em sentido contrário na convenção, a contribuição será proporcional à fração de cada unidade imobiliária, de modo que, em sendo maior o imóvel, maior será o valor da contribuição mensal:

Art. 1.336, CC: São deveres do condômino:

I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção

Muito se discute sobre a “justiça” dessa regra, entretanto, até o encerramento deste artigo, não há qualquer precedente afastando a constitucionalidade do dispositivo.

A NATUREZA PROPTER REM DAS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

De acordo com o doutrinador Flávio Tartuce, as obrigações propter rem, ou próprias da coisa, estão localizadas em uma zona intermediária entre os direitos reais e os direitos

patrimoniais, sendo também denominadas como obrigações híbridas ou ambulatórias, uma vez que perseguem a coisa onde quer que ela esteja. O referido autor cita como exemplo, naturalmente, a obrigação do proprietário de um imóvel de pagar as despesas de condomínio. Esse entendimento pode ser retirado do art. 1.345 do CC, pelo qual o proprietário da unidade condominial em edifício responde pelas dívidas anteriores que gravam a unidade imobiliária:

Art. 1.345, CC. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

A propósito, exemplificando a aplicação do dispositivo, a jurisprudência superior tem entendido que o promitente vendedor que readquire a titularidade do direito real sobre o bem imóvel anteriormente alienado, em razão do desfazimento do negócio, pode ser responsabilizado pelas despesas condominiais posteriores à alienação e contemporâneos à posse do promissário comprador, sem prejuízo de posterior direito de regresso. (TARTUCE, 2021).

O CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 2015 E AS CONTRIBUIÇÕES CONDOMINIAIS

A partir da entrada em vigor do Código de Processo de 2015 (CPC), conferindo maior celeridade ao procedimento de cobrança de condôminos inadimplentes, passou-se a prever que o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de taxas e despesas de condomínio, são, doravante, títulos executivos extrajudiciais:

Art. 784. São títulos executivos extrajudiciais:

VIII – o crédito, documentalmente comprovado, decorrente de aluguel de imóvel, bem como de encargos acessórios, tais como taxas e despesas de condomínio.

Cumpre salientar que o CPC não define quais documentos compõem o referido título extrajudicial. Em nossa prática forense, as execuções são instruídas com os seguintes

documentos: a) Convenção do Condomínio; b) Ata eleição de síndico; c) Ata das assembleias que aprovaram as correspondentes taxas de condomínio; d) Demonstrativo de débito consolidado; e) Cópia dos boletos bancários em aberto.

Embora entendamos que o último item é meramente facultativo, presenciamos decisões judiciais que determinam a juntada dos referidos boletos em cartório, valendo-se do disposto no artigo 425, §2º, do CPC:

Art. 425. (...)

§ 2º Tratando-se de cópia digital de título executivo extrajudicial ou de documento relevante à instrução do processo, o juiz poderá determinar seu depósito em cartório ou secretaria.

Acreditamos que não ser a melhor orientação, pois haverá uma associação indevida no sentido de que os boletos de condomínio, isoladamente, consubstanciariam o mencionado título executivo extrajudicial, quando o próprio CPC não faz essa vinculação. A nosso sentir, a qualidade de título executivo extrajudicial se perfaz no conjunto probatório anteriormente mencionado, notadamente a ata de aprovação das cotas condominiais.

OS REQUISITOS DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL E A NATUREZA DE TRATO SUCESSIVO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

De acordo com o art. 783 do CPC, a execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.

Para o processualista Marcus Vinicius Rios Gonçalves, liquidez diz respeito ao quantum debeatur, é dizer, diz respeito à quantidade de bens que constitui o objeto da obrigação do devedor.

Registre-se que, além da questão procedimental, há distinção entre títulos extrajudiciais e judiciais, uma vez que os primeiros (extrajudiciais) serão sempre líquidos, ao

passo que os segundos (judiciais) podem depender de prévia liquidação, que antecederá a fase de cumprimento da sentença. Em outras palavras, só existe liquidação de títulos judiciais.

Para que haja liquidez, segundo o autor, é necessário que o quantum debeatur possa ser apurado pela leitura do título ou por cálculos aritméticos lastreados no que dele consta. É preciso, pois, que já existam todos os elementos necessários para a apuração do valor.

O mesmo autor afirma que obrigação não perde a liquidez ainda que tenha havido pagamento parcial ou que seja preciso acrescentar encargos, como juros, correção monetária e multa, considerando que basta uma simples subtração ou adição para que se apure o montante. (GONÇALVES, 2017)

Feito esses esclarecimentos, faz-se necessário voltar-se para o disposto no art. 323 do CPC, segundo o qual, na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, a exemplo do que ocorre no condomínio edilício, 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.

A toda evidência, o disposto no art. 323 do CPC não se refere à simples incidência juros, correção e multa, conforme mencionado pelo eminente processualista.

Surge então a problemática no sentido de saber se a natureza dessa prestação, que permite o acréscimo contínuo das parcelas vincendas, afasta o requisito da liquidez, considerando que o referido débito tem um caráter fluido, inexistindo termo final para o encerramento da obrigação, enquanto esta não for cumprida integralmente.

A questão não passou despercebida pela doutrina. Conforme salienta Leonardo Greco, a inclusão de parcelas vincendas na execução apresenta algumas dificuldades:

Com efeito, como conciliar a inclusão de prestações vencidas com o pressuposto da exigibilidade do crédito, constante do art. 586?

Como ajustar a penhora ao valor do crédito, se este periodicamente se eleva?

Como assegurar a marcha contínua da execução em direção ao seu fim, se o devedor deve ter o direito de discutir a correção dos valores que vierem a ser acrescidos a cada nova atualização do crédito?

Por outro lado, como assegurar a prioridade da penhora de outros credores, já que somente algumas das prestações de trato sucessivo são a ela anteriores?

(O processo de execução. vol. 1. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, pp. 355-356)

Antes do debate chegar ao Superior Tribunal de Justiça, haviam numerosos precedentes no sentido da impossibilidade. Por todos, traz-se o entendimento do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, o qual entendia que, diversamente do que ocorre na ação de cobrança, em que admitida a inclusão na condenação das parcelas inadimplidas no curso da lide, o feito executivo deve observar os requisitos próprios. Assim, a certeza, liquidez e exigibilidade da obrigação deve se fazer presente na data da propositura da execução (Art. 786 do NCPC). Deste modo, haveria impossibilidade de acréscimo das parcelas vincendas, porquanto resultaria incompatível com o rito eleito pelo credor[2].

O ENTENDIMENTO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA (STJ) A RESPEITO DA MATÉRIA

A questão chegou ao STJ, que, em nossa opinião, pacificou a matéria de modo acertado.

O cerne da controvérsia, como dito, consiste em saber se, à luz das disposições do Código de Processo Civil de 2015, é possível a inclusão, na ação de execução de título

extrajudicial, das parcelas vincendas no débito exequendo, até o cumprimento integral da obrigação. Em outras palavras, se há compatibilidade entre o disposto no art. 323 e no art. 783, ambos do Código de Processo Civil.

De acordo com o E. STJ, o novo CPC inovou ao permitir o ajuizamento de ação de execução para a cobrança de taxas condominiais, considerando como título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias, desde que documentalmente comprovadas, nos termos do art. 784, X.[3]

Para dar efetividade ao comando, sabendo o legislador se tratar de obrigação de trato sucessivo, deve-se admitir, como consectário lógico, a aplicação do art. 323 do CPC/2015 ao processo de execução.

A um, porque o novo diploma processual, na parte que regula o procedimento da execução fundada em título executivo extrajudicial, admite, em seu art. 771, a aplicação subsidiária das disposições concernentes ao processo de conhecimento à execução

A dois, porque também dispõe, na parte que regulamenta sobre o processo de conhecimento, que o procedimento comum tem aplicação subsidiária aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução (art. 318, parágrafo único, do CPC/2015)[4].

Esse entendimento, ademais, é o que melhor se coaduna com os princípios da efetividade e da economia processual, evitando o ajuizamento de reiteradas execuções com base em uma mesma relação obrigacional, o que sobrecarregaria desnecessariamente o Poder Judiciário.

Ressalte-se ainda que, de acordo com o art. 780 do CPC/2015, o exequente pode cumular várias execuções, mesmo que fundadas em títulos diferentes, quando o executado for o mesmo e desde que para todas elas seja competente o mesmo juízo e idêntico o

procedimento, robustecendo ainda mais o entendimento pela viabilidade da inserção das parcelas vincendas, afastando-se, por conseguinte, de interpretações literais ou herméticas do texto legal.

O assunto foi novamente discutido no REsp 1.835.998, oportunidade em que acrescentaram-se novas balizas ao assunto:

No entanto, apenas as prestações homogêneas, contínuas e da mesma natureza comportam essa inclusão automática na execução. Assim, em havendo modificação da natureza da prestação ou da sua homogeneidade, bem como de eventual ampliação do ato constritivo dela decorrente, deverá ser oportunizado ao devedor o direito de se defender, por meio de embargos, em relação a esse acréscimo e limitado ao referido conteúdo.

STJ. 4ª Turma. REsp 1.835.998-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 26/10/2021

Indo além, o Superior Tribunal de Justiça afirmou também que, não obstante o pedido de uma pretensão deva ser certo e determinado (CPC, art. 322), isto é, deva ser expresso e especificar a qualidade ou quantidade do que se almeja, há inúmeras exceções elencadas pelo próprio texto legal, vejamos: a) em relação à certeza, como ocorre com os juros legais, correção monetária e verbas sucumbenciais (§ 1º do art. 322); b) como no tocante às hipóteses que autorizam o pedido genérico, dispostas no § 1º do art. 324, quais sejam: i) as ações universais, que versam sobre universalidades de bens e de direitos; ii) nas situações em que não for possível determinar, desde logo, as consequências do ato ou do fato; iii) ou, ainda, quando a determinação do objeto ou do valor depender de ato que ainda será praticado pelo réu.

Nessa linha de raciocínio, portanto, tem-se entendido que, em se tratando de obrigações de trato sucessivo, a inclusão de prestações vincendas não viola os requisitos de certeza, liquidez e exigibilidade, considerando que o próprio diploma processual, interpretado do modo sistemático, viabiliza essa possibilidade.

Tampouco haveria violação à coisa julgada. Na inteligência do jurista Teori Zavascki, não é que "não haja coisa julgada material em se tratando de relações jurídicas de trato continuado. O que há é o acréscimo de a sentença a ser proferida com a cláusula rebus sic stantibus, ou seja, aquela prestação será devida enquanto se mantiver o estado de fato e de direito".[5]

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, conclui-se que a jurisprudência superior sedimentou entendimento sobre o assunto no sentido da possibilidade de inclusão das parcelas vincendas das contribuições de condomínio no processo de execução de título extrajudicial, sendo, a nosso sentir, a solução que melhor se adapta à gestão da inadimplência em condomínio.

REFERÊNCIAS

Manual de Direito Civil: volume único / Flávio Tartuce. – 11. ed. – Rio de Janeiro, Forense; METODO, 2021.

Manual de direito civil – volume único / Pablo Stolze; Rodolfo Pamplona Filho. – 4. ed. – São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

Direito processual civil esquematizado® / Marcus Vinicius Rios Gonçalves. – 8. ed. – São Paulo: Saraiva, 2017. (Coleção esquematizado® / coordenador Pedro Lenza)

O processo de execução. vol. 1. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, pp. 355-356.

ZAVASCKI, Teori Albino. Controle das liquidações fraudulentas. Fraude nas execuções contra a Fazenda Pública. In: Cadernos do CEJ, v. 23, pp. 281-282

Jurisprudência do STJ:

STJ. 3ª Turma. REsp 1756791-RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 06/08/2019.

STJ. 4ª Turma. REsp 1.835.998-RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, julgado em 26/10/2021.

REsp 1.759.364/RS, 3ª Turma, DJe 15/02/2019.

Jurisprudência do TJRS: Agravo de Instrumento Nº 70076632934, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 12/07/2018.

---

[1] Advogado (OAB/PB 15.010); pós-graduando em Direito Imobiliário pelo Instituto Legale Educacional; graduando em Criminologia pela Universidade Cruzeiro do Sul.

[2] Agravo de Instrumento Nº 70076632934, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Giovanni Conti, Julgado em 12/07/2018

[3] STJ. 3ª Turma. REsp 1756791-RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 06/08/2019

[4] REsp 1.759.364/RS, 3ª Turma, DJe 15/02/2019

[5] ZAVASCKI, Teori Albino. Controle das liquidações fraudulentas. Fraude nas execuções contra a Fazenda Pública. In: Cadernos do CEJ, v. 23, pp. 281-282