

Revista SÍNTESE

Direito Imobiliário

24 – Nov-Dez/2014

Conselho Editorial

Christiano Cassetari
Luciano Lopes Passarelli
Luiz Antonio Scavone Junior
Marcelo Manhães de Almeida
Rubens Carmo Elias Filho

 SÍNTESE

O Crédito Condominial e Sua Inclusão no Rol dos Títulos Executivos Extrajudiciais pelo Novo Código de Processo Civil

SABRINA BERARDOCCO

Advogada, Especialista em Direito Imobiliário pela PUC-SP, Especialista em Direito Tributário pela PUC-SP, Especialista em Direito Empresarial pela EFM (Escola Paulista da Magistratura), Palestrante convidada na Escola Superior da Advocacia – ESA, Professora Assistente no Curso de Pós-Graduação em Direito Imobiliário da PUC-006EAE/SP (turno de 2012/2014).

RESUMO: Com a inclusão do crédito condominial na categoria do rol dos títulos executivos extrajudiciais, poderá o condomínio promover execução em face do condômino inadimplente, não havendo mais que se sujeitar à ação de cobrança ou monitoria. A legitimidade, prescrição e possibilidade da aplicação do art. 290 do Código de Processo Civil (NCPC, art. 324, conforme redação da Câmara – PL 8.046/2010) foram objeto de estudo, considerando-se a natureza do crédito incluído – *propter rem* – e alguns julgados sobre os temas relacionados.

PALAVRAS-CHAVE: Despesas de condomínio; título executivo extrajudicial; art. 800 do NCPC; Projeto de Lei nº 8.046/2010; obrigações *propter rem*; prescrição; prestações vincendas.

SUMÁRIO: Introdução; 1 Da hipótese legal projetada no artigo 800 (PL 8.046/2010); 1.1 Condomínio edilício e equiparados pela doutrina e jurisprudência; 1.2 Créditos condominiais; contribuições ordinárias e extraordinárias; 1.3 Convenção de condomínio e assembleia; 2 Das medidas judiciais para a cobrança de tais créditos antes do PL 8.046/2010; 2.1 Ação de cobrança; 2.2 Ação monitoria; 3 Do Título Executivo Extrajudicial; 4 Do crédito condominial no rol dos títulos executivos extrajudiciais; 4.1 Natureza do crédito; 4.2 Legitimidade para a execução; 4.3 Da petição inicial – Execução por quantia certa contra devedor solvente; 5 Da defesa do executado; 6 Da prescrição; 7 Das prestações vincendas; Conclusão; Referências.

INTRODUÇÃO

O objeto desta monografia é a inclusão, dentre o rol dos títulos executivos extrajudiciais, do “crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas em Convenção de Condomínio ou aprovadas em Assembleia Geral, desde que documentalmente comprovadas”, conforme redação dada pela Câmara dos Deputados (PL 8.046/2010) ao art. 800 do novo Código de Processo Civil, e os reflexos desta inclusão sob os aspectos material e processual do referido crédito.

A inclusão das despesas condominiais como títulos extrajudiciais nos remeterá à análise de questões debatidas quando do reconhecimento da possibilidade do uso da ação monitoria para o recebimento de tais verbas em detrimento da ação de cobrança; de questões envolvendo a abrangência da defesa do condômino (e então executado); bem como da legitimidade para responder à execução em confronto com as regras do art. 568 do CPC e arts. 1.334, § 2º,

1.336, 1.337 e 1.345 do Código Civil e, por fim, da possibilidade ou não de inclusão no título das prestações vincendas, conforme previsto no art. 290 do Código de Processo Civil.

Para tanto, imprescindível será a abordagem acerca da natureza da obrigação subsistente do título extrajudicial (*propter rem*) para fins de delimitação da responsabilidade patrimonial do condômino.

Assim, questões de ordem material serão levantadas neste trabalho, ainda que de forma superficial, já que necessárias à análise dos pontos que se pretende debater no campo processual e, mais precisamente, no campo do título executivo extrajudicial.

1 DA HIPÓTESE LEGAL PROJETADA NO ARTIGO 800 (PL 8.046/2010)

1.1 CONDOMÍNIO EDILÍCIO E EQUIPARADOS PELA DOCTRINA E JURISPRUDÊNCIA

O art. 800 do Código projetado traz como título executivo o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas em Convenção de Condomínio ou aprovadas em Assembleia Geral, desde que documentalmente comprovadas.

A primeira observação que nos cabe fazer é se, com a limitação das despesas vinculadas ao condomínio edilício (CC, arts. 1.331 a 1.358), poderá o intérprete da lei incluir nesse rol, também, as despesas decorrentes de condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, face o Enunciado da Jornada de Direito Civil do CEJ do CJF, cujo sentido é o seguinte: “O disposto nos arts. 1.331 a 1.358 do CC aplica-se, no que couber, aos condomínios assemelhados, tais como loteamentos fechados, múltipropriedades imobiliária e clubes de campo”.

Nota-se que referida observação nos remete à análise da interpretação da norma material frente à regra processual e se esta comporta interpretação extensiva para abarcar outras hipóteses legais que não àquelas perfeitamente descritas no título. *In casu*, questiona-se se será possível uma execução fundada em título extrajudicial de despesas aprovadas nos chamados loteamentos fechados.

Tal questão certamente será alvo de estudo pela doutrina e jurisprudência quando da edição da referida norma legal. Entretanto, o uso apontar pela impossibilidade da extensão de tal norma para abarcar outros créditos que não provenientes do condomínio edilício, com supedâneo na atual corrente doutrinária, acerca de a figura do título executivo estar extremamente ligada à ideia de criação legal¹.

1 WAMBIER, Luiz Rodrigues (Coord.). ALMEIDA, Flávio Renato Corrêa de; TALAMINI, Eduardo. *Curso avançado de processo civil. Processo de execução*. São Paulo: RT, v. 2, 1998. p. 43.

Nesse sentido, Luiz Rodrigues Wambier:

Título executivo é cada um dos atos jurídicos que a lei reconhece como necessários e suficientes para legitimar a realização da execução, sem qualquer nova ou prévia investigação acerca da existência do crédito; em outros termos, sem qualquer nova ou prévia cognição quanto à legitimidade da sanção cuja determinação está veiculada no título.

Só será título executivo – só autorizará a ocorrência de processo de execução – aquele ato jurídico que a lei qualificar como tal. Há enumeração exaustiva dos títulos executivos no ordenamento. *Eles são, nesse sentido, numerus clausus.* [...] *Título executivo, ademais, é categoria processual. Não é instituto do âmbito do direito material.* São as leis processuais que estabelecem quais os títulos executivos: fixam requisito para a existência de um tipo de processo e impõem condição para a ação executiva.

E a qualidade de título executivo a certos atos é dada pela lei processual devido a razões de conveniência prática e mediante a ponderação de valores jurídicos envolvidos. O atributo de título executivo, enfim, não é insito à relação jurídica de direito material que está na sua base, não lhe é necessariamente inerente. As normas processuais podem atribuir força executiva para um ato representativo de determinada categoria material de crédito e, depois, retirar-lhe tal eficácia, sem afetar a relação material creditícia. (p. 45)

Assim, sendo o título executivo uma criação legislativa, a primeira observação que se põe em relação ao artigo comentado do Código projetado é que somente as contribuições ordinárias e extraordinárias provenientes de condomínio edilício regular (e não de fato) é que poderão ser alvo de cobrança via execução.

Entretanto, a par de tal posicionamento doutrinário, haverão de existir questionamentos em processos executivos quanto à possibilidade da via executiva para a cobrança de créditos provenientes dos chamados condomínios de fato e loteamento fechado, *ex vi* da posição adotada pela jurisprudência brasileira quanto à validade da equiparação de institutos jurídicos diversos (condomínio de fato, condomínio edilício e loteamento fechado) para o mesmo fato – cobrança de taxa –, como se vê das ementas a seguir transcritas proferidas pelo egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo:

Apelação. Cobrança. Taxas condominiais². Rateio de despesas comuns. Constituição de associação devidamente registrada e anterior à aquisição do lote. Aproveitamento dos serviços prestados sem a respectiva contraprestação a ensejar

² No v. acórdão houve equiparação das figuras jurídicas do loteamento ao condomínio edilício, para fins de legitimar a cobrança das taxas exigidas pela associação de moradores, outorgando a estas contribuições também o caráter de *propter rem*.

o enriquecimento sem causa. Contribuição devida. Não há negativa acerca da realização dos serviços prestados, nem impugnação específica sobre as planilhas de valores apresentadas. Recurso provido. (TJSP, Apelação Cível nº 9095547-02.2009.8.26.0000, 4ª Câmara Extraordinária de Direito Privado, Rel. Silvério da Silva, J. 17.09.2014)

COBRANÇA – TAXA CONDOMINIAL – LOTEAMENTO FECHADO – Ação contra adquirente de lote. Contribuição para manutenção de áreas comuns. Convenção condominial registrada. Equiparação a verdadeiro condomínio residencial. Possibilidade jurídica do pedido. Preliminar rejeitada. (TJ 233/31. Ainda que se considere que não tenham os réus se associado formalmente à autora, mas sendo proprietários de imóvel ali localizado e que a associação requerente, a benefício dos proprietários, presta serviços destinados principalmente à manutenção e segurança do local, inequivoca a obrigação dos demandados em responder pelas respectivas despesas (na proporção das respectivas quotas-partes), sob pena de locupletamento ilícito. Da mesma forma, irrelevante tratar-se de loteamento, condomínio aberto ou fechado, vertical ou horizontal. A cobrança é devida pelos fundamentos acima expostos, já que se referem, inequivocadamente, ao rateio de despesas comuns a todos os proprietários e que a todos beneficiam, ao raleio de despesas comuns a todos os proprietários e que a todos beneficiam, julgado a respeito do tema: “LOTEAMENTO FECHADO – Taxa de contribuição de associado. Cabimento. Custeio de despesas ordinárias e extraordinárias, benfeitorias e serviços de fiscalização, conservação e limpeza de áreas comuns, dentre outros. Os loteamentos, embora não constituídos nos termos da Lei nº 4.591/1964, são inequivocamente, uma forma de condomínio especial, onde as despesas de benefício comum devem ser rateadas entre todos os proprietários. Vedação do enriquecimento sem causa. Irrelevância de o loteamento ser fechado ou não. Ação ordinária de cobrança procedente”. Recurso provido em parte. (TJSP, Apelação Cível nº 535.095-4/3-00, 1ª Câmara de Direito Privado, Rel. Paulo Razuk, J. 12.02.2008, v.u. – destacamos)

A equiparação de institutos diversos (loteamento e condomínio de fato) à figura jurídica do condomínio edilício, para fins de cobrança de tais despesas, atualmente está sedimentada na jurisprudência e doutrina, fundada na premissa do enriquecimento sem causa. Do ponto de vista do direito material, em que pese tal entendimento e equiparação ser louvável, os seus reflexos no campo processual com a inclusão de tal crédito no rol dos títulos executivos poderá gerar muita discussão e polêmica, haja vista os princípios que norteiam o título executivo, tais como abstração, certeza e liquidez do crédito.

No título executivo, o crédito ali consignado deve gozar de certeza e liquidez, mitigando, inclusive, a análise da prova quanto à formação de tal título, o que colidirá com a possibilidade de equiparação de tais créditos a condomínio de fato ou loteamento, tal como vem ocorrendo atualmente no campo da ação de cobrança. Nessa seara, a cobrança se lastreia na prova de que os servi-

ços foram prestados, embasando o então “título” para a ação. Nesse sentido, o Desembargador Francisco Eduardo Loureiro³ aponta:

As regras relativas ao condomínio edilício, que podem ser estendidas aos loteamentos fechados, são as das contribuições condominiais, para que todos os proprietários dos lotes paguem de modo proporcional o custo da manutenção de benefícios comuns a todos os adquirentes, como segurança e paisagismo, evitando o enriquecimento sem causa de uns em desfavor dos demais, consoante entendimento majoritário de nossos tribunais. É irrelevante que o loteamento seja ou não fechado por lei, ou, ainda, que o adquirente de lote seja ou não associado à associação de moradores. O que importa é a efetiva prestação de serviços que revertam em proveito geral e provoquem a valorização do imóvel.

[...]

A possibilidade de cobrança do custeio de serviços em tais empreendimentos é hoje objeto de acesa polêmica. [...]

A melhor orientação é a de que se deve analisar cada caso concreto e exigir a prova, a cargo da associação autora, de real e proveitosa prestação de serviços indivisíveis a todos os moradores ou adquirentes de lotes. (destacamos)

Como se vê, a equiparação de figuras assemelhadas ao condomínio edilício, para efeitos da ação executiva, não se mostra adequada, já que atinge a essência e o objetivo do título executivo que prescinde da análise probatória para a sua eficácia e executividade.

José Miguel Garcia Medina⁴, citando Cândido Rangel Dinamarco, aponta com propriedade:

[...] os títulos executivos são taxativamente estabelecidos pela norma jurídica (*numerus clausus*), e “em nenhuma hipótese é lícito ao intérprete acrescer, sob pena de ilegítima violação da esfera do (suposto) devedor”. Já se decidiu, em atenção a semelhante premissa, que não basta que a lei diga que determinado contrato possa ser executado; mais que isso, impõe-se seja dada ao fato a *qualificação de título executivo*. (p. 43/44)

Logo, não é só no campo processual que a analogia de tais figuras ao condomínio edilício se mostra inadequada, mas também no campo material, recorrendo-me à posição de João Batista Lopes, em sua obra clássica *Condomínio*⁵, senão vejamos:

5.2. Inaplicabilidade do regime condominial aos chamados “condomínios fechados”

3. PELUSO, Cezar. *Código civil comentado*. Comentários ao artigo 1.331. 7. ed. São Paulo: Manole, 2013. p. 1337/1338.

4. *Execução*, São Paulo: RT, v. 3.

5. 8. ed. São Paulo: RT, 2002. p. 55 e ss.

Razões de segurança individual e familiar são responsáveis pelo surgimento dos chamados “condomínios fechados”, modalidade de parcelamento do solo urbano que nenhum vínculo guarda com a propriedade horizontal (condomínio em edifícios). Com efeito, o novo Código Civil, em seus arts. 1.331 e seguintes, cuida exclusivamente do condomínio edilício (condomínio em edifícios), nada dispondo sobre parcelamento do solo, matéria que continua regida pela Lei nº 6.766/1979. [...] Já o chamado *loteamento fechado* (ou *condomínio fechado*) é figura anômala, que não se submete à disciplina do condomínio tradicional, nem do condomínio edilício, salvo quando vinculado a construções e desde que submetido ao regime especial da Lei nº 4.591/1964, agora tacitamente revogada pelo art. 1.331 e seguintes do novo Código Civil.

[...] Em conclusão, o perfil dessas diversas figuras pode ser assim sintetizado:

- o condomínio tradicional (co-propriedade) consiste na pluralidade de proprietários sobre um mesmo bem e rege-se pelas disposições do art. 1.314 e seguintes do novo Código Civil;
 - o condomínio edilício é um novo direito real que se traduz pela fusão de dois direitos reais (a propriedade sobre a unidade autônoma e a fração ideal do terreno) e está disciplinado pelo art. 1.331 e seguintes do novo Código Civil;
 - o loteamento fechado é forma de parcelamento do solo submetida à legislação especial (Lei nº 6.766/1979) e à aprovação da Prefeitura Municipal, que outorga o uso das vias de circulação e praças;
 - o condomínio delatado é forma de condomínio edilício relacionada com casas térreas ou assobradadas (que constituem unidades autônomas) ao lado das frações ideais, tudo objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis.
- Denota-se, assim, que a inclusão das contribuições ordinárias e extraordinárias no rol dos títulos executivos extrajudiciais, se, de um lado, propõe garantir uma rápida solução no recebimento do crédito condominial; de outro, poderá ser alvo de inúmeros questionamentos judiciais, esvaziando o propósito do processo executivo que visa a uma rápida satisfação do crédito, ainda mais em se tratando de débito condominial que atinge a universalidade de condôminos, podendo interferir na segurança e no sossego do condomínio e de seus moradores.

1.2 CRÉDITOS CONDOMINIAIS: CONTRIBUIÇÕES ORDINÁRIAS E EXTRAORDINÁRIAS

O Código projetado incluiu as duas espécies do crédito condominial no rol dos títulos executivos, quais sejam, despesas ordinárias e extraordinárias. A classificação do crédito executivo refletirá na legitimidade passiva da execução, razão pela qual se faz necessário estabelecer a distinção das despesas contempladas no dispositivo legal.

Nas lições de J. Nascimento Franco⁶, as despesas de condomínio podem ser ordinárias ou de custeio (arts. 1.348, VI, e 1.350 do CC⁷), extraordinárias (art. 1.341⁸) e individualizadas (arts. 1.331, § 5º, 1.340 e 1.344⁹).

As ordinárias, segundo Nascimento Franco¹⁰, referem-se aos serviços rotineiros de manutenção e administração do condomínio, que abrangem, entre outras, manutenção de elevadores, salários de empregados, taxas de consumo de água e esgoto, luz e força utilizadas nas instalações e partes de uso comum, fundo de reserva (se previsto na convenção), seguro do edifício, materiais de limpeza, honorários do administrador ou do síndico, contribuições previdenciárias relativas aos salários dos empregados, etc.

As extraordinárias, segundo Francisco Eduardo Loureiro¹¹, são as eventuais, dizem respeito a serviços ou reformas no edifício, com o objetivo de melhorá-lo, modernizá-lo, dotá-lo de novos equipamentos ou mesmo atender às determinações do poder público, devendo ser previamente aprovadas em assembleia, com quórum específicos, salvo se urgentes...

Logo, tendo a hipótese legislativa especificado o crédito condominial passível de execução, deverá o título estar amparado documentalmente, haja vista que, conforme a categoria do crédito, o legitimado para responder à execução poderá variar caso o imóvel esteja locado. Isso porque, conforme a redação expressa do art. 22, X, da Lei nº 8.245/1991, compete ao locador o pagamento das despesas extraordinárias de condomínio, sendo carreado ao locatário o pagamento das despesas ordinárias, ex vi do art. 23, XII, da referida Lei de Locações.

A distribuição das despesas ordinárias ao locatário, por opção legislativa, se coaduna ao conceito de fruição dos serviços prestados pelo condomínio, a quem o aproveita, ficando a cargo do locador (proprietário ou possuidor) as despesas extraordinárias.

6 *Condomínio*, 5. ed. São Paulo: RT, 2005, p. 251 e ss.

7 "Art. 1.348. Compete ao síndico: [...] VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano."

8 "Art. 1.350. Convocará o síndico, anualmente, reunião da assembleia dos condôminos, na forma prevista na convenção, a fim de aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, e eventualmente eleger-lhe o substituto e alterar o regimento interno."

9 "Art. 1.341. A realização de obras no condomínio depende: I – se voluntárias [...] II – se úteis [...] e §§."

10 "Art. 1.331. Pode haver, em edifícios, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos; [...] § 5º O terço de coberturas é parte comum, salvo disposição contrária da escritura de constituição do condomínio."

11 "Art. 1.340. As despesas relativas a partes comuns de uso exclusivo de um condomínio, ou de alguns deles, incumbem a quem delas se serve."

12 "Art. 1.344. Ao proprietário do terreno de cobertura incumbem as despesas da sua conservação, de modo que não haja danos às unidades imobiliárias inferiores."

10 Op. cit., p. 251.

11 Op. cit., p. 1354.

A legitimidade para a ação de cobrança de tais despesas é pacífica na jurisprudência, face ao contido nos arts. 22 e 23 da Lei de Locações (Lei nº 8.245/1991). A propósito, vejamos:

[...]

Superada essa questão, também no que diz respeito às despesas de condomínio, não assiste razão à ré/locatária.

Isso porque, apesar de alegar, a ré/locatária não comprovou estar realizando o pagamento das despesas extraordinárias de condomínio, razão pela qual não há como reconhecer, por ora, a existência dessa cobrança por parte da autora/locadora.

Contudo, ainda assim, cumpre observar que as despesas extraordinárias de condomínio, a teor do disposto no art. 22, X, da Lei nº 8.245/1991, devem ser pagas pelo locador, e não pelo locatário.

Despesas extraordinárias, vale dizer, "são aquelas efetuadas, de um modo geral, em obras e instalações, e com a constituição de fundos de reserva, tendo por finalidade atestar a depreciação do imóvel, valorizando-o, por isso que responsável por elas é o senhorio, beneficiário direto da sua realização".

Dessa forma, eventuais despesas extraordinárias de condomínio devem ser suportadas pela autora/locadora, não havendo que se falar, entretanto, em provimento do apelo da ré/locatária nesse ponto específico, vez que não evidenciada a cobrança desses encargos no caso vertente." (g.n.)

1.3 CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E ASSEMBLEIA

Como último elemento da categoria do crédito incluído no rol dos títulos extrajudiciais – crédito condominial –, tem-se a necessidade de sua previsão na Convenção de Condomínio ou aprovação em Assembleia Geral, documentalmente comprovado.

A referência aqui à Convenção de Condomínio e Assembleia Geral é feita não com o intuito de adentrar à análise profunda de cada documento, mas apenas com o objetivo de apontar a necessidade de comprovação na petição inicial da execução do crédito, da previsão da taxa/verba condominial na Convenção ou Assembleia.

Segundo definição de J. Nascimento Franco,

12 Trecho extraído do acórdão prolatado nos autos da Apelação nº 4000619-66/2013.3.26.0562, da 28ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, de relatoria da Desembargadora Benedita Marcondes Cesar, julgado em 09.09.2014. Referido trecho foi extraído para demonstrar a importância da diferenciação do crédito condominial com reflexo na legitimidade passiva da execução proposta pelo código propriedade, quando o imóvel estiver locado.

a convenção é a lei interna do edifício e, por isso, de obediência obrigatória por todos os seus ocupantes. [...] Como *lex mater* situa-se hierarquicamente acima de toda e qualquer outra norma, como o regulamento interno, decisão da assembleia geral, resolução do conselho fiscal etc. Com efeito, todas as demais disposições constituem normas infraconvencionais, que só têm eficácia jurídica na medida em que se ajustarem à convenção e jamais quando com ela conflitam. (*Condomínio*, RT, p. 19/20)

Já a Assembleia Geral “é o órgão supremo do condomínio, visto que através dela se manifesta a vontade da coletividade dos condôminos sobre todos os interesses comuns” (J. Nascimento Franco, op. cit.). A Assembleia Geral é hierarquicamente superior a outras deliberações, regimentos internos, mas não se sobreporá à Convenção de Condomínio, se com ela conflitar.

Logo, ainda que previsto na Convenção ou aprovado em Assembleia, a execução deverá ser instruída com documentos que comprovem que o crédito condominial, agora título executivo, contém a liquidez, certeza e exigibilidade do valor ali apontado, sob pena de nulidade.

2 DAS MEDIDAS JUDICIAIS PARA A COBRANÇA DE TAIS CRÉDITOS ANTES DO PL 8.046/2010

2.1 Ação de cobrança

As despesas condominiais sempre foram objeto de ação de cobrança pelo rito sumário, conforme o teor do art. 275¹³, II, b, do Código de Processo Civil, quando proposta pelo condomínio, que detém a legitimidade para promover a ação contra o condômino inadimplente, muito embora se discuta sobre a personalidade jurídica de tal entidade¹⁴. Para o trabalho em questão, fixemos a premissa trazida por João Batista Lopes (*apud* Carlos Eduardo Dabus Maluf) sobre a personalidade jurídica do condomínio:

João Batista Lopes afirma existir no condomínio *personalização do patrimônio comum*. Se ao espólio e à massa falida, entidades com personalização transitória, permitem-se atividades similares, com maior razão ao Condomínio, que tem o conteúdo amplo de permanência inerente aos direitos reais.

Neste diapasão é o *Enunciado nº 90*, aprovado durante a 1ª Jornada de Direito Civil, promovida pelo Centro de Estudos Judiciário do Conselho da Justiça Federal,

13 “Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário: [...] II – nas causas, qualquer que seja o valor: [...] b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio.”

14 Por não ser o tema central desse estudo, as diversas teorias existentes quanto à personalidade jurídica do condomínio não serão retratadas, servindo esta nota, apenas para apontar que o condomínio – conforme maioria da doutrina – é uma ficção jurídica, existente na ótica do direito; uma quase pessoa, nas palavras de Carlos Eduardo Dabus Maluf e Márcio Antonio Motta Ramos Marques, na obra *Condomínio edilício* (Saraiva, 2009, p. 19 e ss.).

realizado no período de 11 a 13 de setembro de 2002: “Deve ser reconhecida a *personalidade jurídica ao condomínio edilício*”.¹⁵ (g.n.)

Entretanto, já foi alvo de discussão a possibilidade ou não de execução para o recebimento de tal crédito em detrimento da ação de cobrança, tendo a doutrina, de forma uniforme, entendido que não caberia ação de execução para a cobrança de crédito condominial quando proposta pelo condomínio, uma vez que não seria possível alargar a hipótese vigente do art. 585, V, do Código de Processo Civil, que diz:

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais:

[...]

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

Entendeu a doutrina que a hipótese retratada no inciso V do art. 585 diz respeito à relação jurídica estabelecida entre locador e locatário, e não entre condomínio e condômino, impedindo, desta forma, o ingresso da execução.

Nesse sentido, vejamos a lição de João Batista Lopes, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery e Costa Machado:

[...] *A dívida, contudo, persiste: poder-se-ia considerar a convenção de condomínio como contrato, para permitir o uso do processo de execução promovido pelo condomínio contra os condôminos devedores de encargos?*

Como vimos, a convenção de condomínio tem caráter predominantemente normativo e institucional, e não contratual. Givord e Givendon, em obra recente, após assinalarem a existência de duas correntes (a contratualista e a estatutária), concluem ser a convenção uma instituição original ou *sui generis*, apresentando, a um tempo, traços contratuais e institucionais.

Afigura-se-nos, porém, que o perfil da convenção de condomínio é predominantemente estatutário, por isso que, não só os que a subscrevem, mas todos aqueles que ingressarem na ótica jurídica do condomínio ficarão sujeitos ao seu império.

Ainda, porém, que se considerasse a convenção como contrato, faltariam liquidez e certeza à dívida, uma vez que a convenção apenas fixa os critérios para a cobrança, não o quantum debeat.

Presentes tais considerações, parece razoável a interpretação dada por Calmon de Passos aos dispositivos legais ora examinados: o contrato, a que se refere o art. 585, IV, do CPC, “é o contrato escrito de locação no qual se previu, também, a responsabilidade pelo ressarcimento, ao locador, do que venha a pagar como condômino”. (Batista Lopes, op. cit., p. 136/139 – g.n.)

15 Idem, p. 19.

Condomínio e execução. O dispositivo ora analisado prevê o procedimento sumário como o adequado para as ações de cobrança de condomínio ajuizada contra o condomínio. O CPC, art. 585, V, confere eficácia executiva ao contrato no qual se preveja a responsabilidade pelo pagamento de despesas condominiais, hipótese diversa, portanto, pois a execução é, nesse caso, oriunda de uma relação jurídica diversa da existente entre condomínio e condomínio. Incide o CPC, art. 585, V, por exemplo, no caso de o locatário obrigá-lo, por contrato de locação de apartamento, a pagar os encargos condominiais (Calmon de Passos, *Coment.*, 47.1, p. 82). V. Peluso. RP 11/67. (Nery, Nelson e Rosa Maria)¹⁶

A previsão convive no sistema com o disposto no art. 585, V, de conteúdo semelhante. O crédito aqui previsto e cobrado por processo de conhecimento tem por titular o condomínio; o crédito cobrado por execução tem por titular o locador (o que possui "contrato escrito"). A distinção é clara, de acordo com a literalidade dos dois dispositivos.¹⁷ (Costa Machado)

Nesse sentido é o julgado:

A ação é inteiramente adequada. O art. 585, IV, do CPC diz respeito a encargos de condomínio, desde que comprovados por contrato escrito. Ora, esses encargos, no que toca aos condôminos, são previstos e orçados em assembleia geral, não sendo comprovados por contrato. De modo que a sua cobrança é feita em processo de conhecimento. A execução é cabível quando terceiro assume a responsabilidade pelo pagamento por contrato escrito, o que ocorre normalmente em locação, integrando-se ou equiparando-se ao aluguel. (RT 494/14)

Enfim, conclui-se que houve verdadeira inovação legislativa no que tange à inclusão do crédito de condomínio no rol dos títulos extrajudiciais, outorgando, agora, título para o condomínio ingressar com ação contra o condômino, assim como era outorgada a via executiva ao locador amparado em contrato escrito. A diferenciação sempre existiu, tanto que o art. 800 do Código projetado (aprovado pela Câmara) prevê as duas hipóteses suprarreferenciadas, quais sejam, execução fundada em contrato (inciso VIII¹⁸) e execução fundada em Convenção ou Assembleia Geral (X), colocando uma pá de cal na discussão doutrinária e na jurisprudência acerca da eficácia da assembleia ou convenção como título executivo.

2.2 Ação Monitória

Diante da impossibilidade de o condomínio ajuizar ação executiva face à inexistência de tal categoria no rol dos títulos extrajudiciais na atual sistemática do art. 585 do Código de Processo Civil, visando a dar maior celeridade e eficácia à cobrança de um crédito que serve à massa condominial, a doutrina e jurisprudência agasalharam a possibilidade do ingresso da ação monitoria fundada em prova escrita, mas sem eficácia executiva¹⁹ para a exigência de tais verbas, muito embora tenha tido resistência à tal possibilidade em razão do entendimento de que o art. 275, II, do Código de Processo seria de ordem pública, não estando na esfera de disponibilidade do credor a escolha do procedimento.

Tal questão foi bem pontuada no julgamento do Recurso Especial nº 208.870/SP (99/0026144320) da lavra do Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, afirmando categoricamente pela possibilidade da ação monitoria frente à ação de cobrança, diante da faculdade do credor posta pelo legislador, citando, no referido aresto, ensinamentos de José Rogério Cruz e Tucci, vejamos:

No caso, defende o recorrente que seja obrigatório o rito sumário, em face da previsão expressa do art. 275, II, b, CPC, quanto à cobrança de despesas condominiais. Sem razão, todavia.

Nada impede que o legislador ponha à disposição do interessado mais de uma via para deduzir a sua pretensão em juízo. É o que ocorre, por exemplo, com a utilização do mandado de segurança, com o juizado especial etc.

Em outras palavras, a utilização do procedimento monitorio ou do processo de conhecimento (sumário ou ordinário) constitui faculdade do credor. Nessa linha, expressa José Rogério Cruz e Tucci:

"Múltiplos são os casos de cabimento da ação monitoria, bastando que o interessado seja portador de um documento, público ou privado, que justifique o crédito e que não contenha a eficácia típica dos títulos executivos extrajudiciais.

O credor em tais condições poderá então eleger a via do procedimento monitorio em lugar de submeter sua pretensão às normas que regulamentam o procedimento comum, que sempre é mais custoso e demorado." (Ação monitoria. 2. ed. rev. e amp. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1997, p. 69 – g.n.)

Consolidado o entendimento, o Superior Tribunal de Justiça fixou prece-dentes quanto à plena possibilidade da ação monitoria para cobrança de débi-tos condominiais, vejamos:

16 *Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante*. Comentário nº 20 ao artigo 275, 1.1. ed. São Paulo: RT, 2010. p. 563.

17 *Código de Processo Civil interpretado e anotado*. Comentário ao artigo 275, 3. ed. Marçal, 2011, p. 626.

18 Art. 800. 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; X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício previstas em Convenção de Condomínio ou Assembleia Geral, desde que documentalmente comprovadas."

19 "Art. 1.102-A. A ação monitoria compete a quem pretender, com base em prova escrita sem eficácia de título executivo, pagamento de soma em dinheiro, entrega de coisa fungível ou de determinado bem móvel." (CPC/1973).

20 Julgado em 08.06.1999.

Ação monitoria. Débitos condominiais. Cabimento da monitoria considerando documentação apresentada, bastante para tanto. Precedentes da Corte.

1. Como está em precedente desta Corte trazido pelo especial, “a natureza de processo cognitivo sumário e a finalidade de agilizar a prestação jurisdicional permitem concluir que é cabível o procedimento monitorio sempre que o credor possuir documento que comprove o débito mas que não tenha força de título executivo, ainda que lhe seja possível o ajuizamento da ação pelo rito ordinário ou sumário” (REsp 208.870/SP, Relator Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira; REsp 426.601/SP, de minha relatoria, DJ 06.12.2002).

2. Não é necessário para a ação monitoria que o documento seja emanado do devedor, “sendo suficiente, para a admissibilidade da ação monitoria, a prova escrita que revele razoavelmente a existência da obrigação” (REsp 204.894/MG, Relator Ministro Waldemar Zveiter, DJ 02.04.2001; REsp 167.618/MS, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ 14.06.1999). Assim, basta que haja prova capaz de revelar a existência da obrigação para que se admita a monitoria (REsp 242.051/MG, de minha relatoria, DJ 30.10.2000).

3. Recurso especial conhecido e provido. (REsp 613.112/PR, J. 20.10.2005)

3 DO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL

O título executivo, nas palavras de José Miguel Garcia Medina²¹, é tradicionalmente definido como a condição necessária e suficiente para a realização do processo de execução, permitindo que se satisfaçam os atos executivos, independentemente de averiguação judicial quanto à efetiva existência do direito que lhe é subjacente.

Cândido Rangel Dinamarco também é claro ao dizer:

O elenco dos títulos executivos em dada ordem jurídica e os contornos da configuração de cada um deles vêm traçados na lei e só se considera título o ato ou fato que se enquadra no modelo traçado abstratamente, sem resíduos ou ampliações.²² (g.n.)

Araken de Assis aponta que “o título delimita, subjetivamente, a ação executória; determina o bem objeto das aspirações do demandante; e, às vezes, demarca os limites da responsabilidade patrimonial” (op. cit., p. 148).

Sérgio Shimura²³ esclarece ainda que

o título executivo é o pressuposto de qualquer execução, consoante definiu do art. 583, CPC. Não há execução sem título, uma vez que é o documento necessá-

rio e suficiente para o aforamento da ação de execução. Vem daí o axioma *nulla executio sine titulo*.

[...]

Em face do axioma *nulla executio sine titulo*, é inafastável que se analisem os atributos, ou requisitos, do título executivo, que são a *certeza, liquidez e exibibilidade*...

Decorrentes do conceito de título executivo temos o princípio da *nulla executio sine titulo* e da tipicidade e atipicidade das medidas executivas, que dizem mais respeito ao objeto deste estudo.

O princípio da *nulla executio sine titulo* é tradicionalmente aceito pela doutrina e jurisprudência, muito embora tenha ocorrido a revogação do art. 583 do Código de Processo Civil pela Lei nº 11.382/2006, cujo conteúdo era “toda execução tem por base título executivo judicial ou extrajudicial”, tendo sido alvo de crítica essa revogação, como se verifica pela posição de Costa Machado a respeito da referida lei:

Não nos parece justificável, sob qualquer pretexto, a revogação do art. 583 empreendida pela Lei nº 11.382/2006. Em primeiro lugar, porque este princípio fundamental da execução – consagrado no brocardo *nulla executio sine titulo* – permanece rigorosamente aplicável à nova sistemática da execução civil brasileira (v. arts. 475-N e 585).

[...]

Não se sustenta, destarte, em absoluto, a revogação do art. 583 ante a suposta necessidade de manter o mencionado Título I isento de regras invocáveis na nova fase de “cumprimento da sentença”. Insustentável, pela simples razão de que é impossível não aplicá-las na execução de título judicial!²⁴

Toda execução deve ser lastreada por um documento que a lei outorga natureza de título executivo, dotado de certeza, liquidez e exigibilidade. Essa característica é denominada na doutrina de abstração ou eficácia abstrata do título executivo, sendo vedado ao juiz perquirir acerca da existência ou inexistência do direito material constante do título. Teresa Arruda Alvim denomina tal característica de “indiscutibilidade intrínseca do título executivo” (*apud* Garcia Medina).

Nesse sentido é a jurisprudência:

A lei enuncia em *numerus clausus* os títulos extrajudiciais constantes da relação do art. 585 do CPC. A enumeração exaustiva decorre do fato de que os mencionados títulos autorizam a prática de atos de soberania e de energética invasão na esfera jurídico-patrimonial do devedor, razão pela qual não podem os par-

21 Execução, RT, v. 3.

22 Execução civil, 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1998, p. 478.

23 Título executivo, Saraiva, 1997, p. 59/136.

24 Código de Processo Civil interpretado e anotado. Manole, p. 1156.

titulares produzirem, de acordo com a vontade individual, uma fonte de atos autoritários-judiciais (*nullum inquit titulus sine lege*). (STJ, REsp 700.114/MT, 1ª T, Rel. Min. Luiz Fux, J. 27.03.2007, DJ 14.05.2007, p. 251)

O princípio da tipicidade das medidas executivas existe para garantir a intangibilidade da esfera de autonomia do executado, que somente poderá ser invalidada pelos mecanismos executivos expressamente previstos em lei. A tipicidade das medidas executivas, ademais, possibilita ao demandado algum grau de previsibilidade acerca dos modos de atuação executiva possíveis, já que a existência de um rol expresso de medidas executivas permite antever de que modo a execução se realizará (Garcia Medina, p. 48-49).

Já a atipicidade refere-se à ausência de modelo legalmente anteriormente definido como obrigatório, existindo à disposição do exequente uma multiplicidade de medidas executivas, a exemplo do que ocorre com o art. 84 do Código de Defesa do Consumidor e art. 461-A do Código de Processo Civil.

No caso em estudo, com a inclusão do crédito condominial no rol dos títulos executivos extrajudiciais, lastreado em Convenção ou Assembleia, o ponto é saber se poderá o magistrado abrir margem à discussão acerca da certeza e liquidez dos títulos em caso de demanda visando à anulação da assembleia, por exemplo, ex vi do art. 618, I, do Código de Processo Civil repetido no art. 819 do Código projetado:

CPC ATUAL	CPC PROJETADO
Art. 618. É nula a execução: I – se o título executivo não for líquido, certo e exigível (art. 586); II – se o devedor não for regularmente citado; III – se instaurada antes de se verificar a condição ou de ocorrido o termo, nos casos do art. 572.	Art. 819. É nula a execução se: I – o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível; II – o executado não for regularmente citado; III – instaurada antes de se verificar a condição ou de ter ocorrido o termo.

É que, estando o título lastreado na convenção ou assembleia que podem ser objeto de nulidade ou anulação, a questão é saber como adequar o princípio da abstração do título e a investigação pelo magistrado no ato do ajuizamento da ação, e se tal matéria poderá ser objeto de defesa pelo condômino exequido, como veremos no título próprio.

4 DO CRÉDITO CONDOMINIAL NO ROL DOS TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS

4.1 NATUREZA DO CRÉDITO

A natureza do crédito exequendo é questão relevante do ponto de vista processual no que tange ao legitimado para responder à execução (CPC, art. 568), razão da relevância do tema para a desenvoltura do tema proposto.

É pacífico na doutrina e na jurisprudência que o débito de condomínio insere-se na categoria das obrigações *propter rem*, vinculadas à coisa e não à pessoa. Como regra, as obrigações têm caráter pessoal, vinculando apenas as pessoas da relação jurídica subjacente, não produzindo, portanto, efeitos contra terceiros. Exceção são as obrigações de natureza *propter rem*, vinculando terceiros não originários da relação jurídica original.

Segundo conceito de Carlos Roberto Gonçalves,

obrigação *propter rem* é a que recai sobre uma pessoa, por força de determinado direito real. Só existe em razão da situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa. [...] São obrigações que surgem *ex vi legis*, atreladas a direitos reais, mas com eles não se confundem, em sua estruturação. Enquanto estes representam *ius in re* (direito sobre a coisa, ou na coisa), essas obrigações são concebidas como *ius ad rem* (direitos por causa da coisa, ou advindos da coisa).²⁵

Em sendo o crédito executivo decorrente de uma obrigação *propter rem*, a execução a ser proposta poderá responsabilizar, à primeira vista, aquele que não figura no título, o que contrariaria os princípios da execução civil. Por isso é importante fixar a natureza jurídica do crédito condominial que é *propter rem* que se distingue das obrigações comuns no que tange aos modos de transmissão, não podendo o adquirente recusar-se a assumi-la.

Assim, em sendo o débito condominial *propter rem*, não fica o condômino sujeito à concordância do credor para responder à execução que estiver sido iniciada em face do antigo proprietário (CPC, art. 568, III), decorrendo tal legitimidade da lei e da natureza do crédito. Conforme classificação do já citado Jurista Carlos Roberto Gonçalves, as obrigações *propter rem* se caracterizam pela origem e pela transmissibilidade automática, citando Orlando Gomes nesse particular:

Como preleciona Orlando Gomes, consideradas em sua origem, verifica-se que provém da existência de um direito real, impondo-se a seu titular. Esse condão *umbilical* jamais se rompe. Se o direito de que se origina é transmitido, a obrigação o segue, seja qual for o título translativo. A transmissão ocorre automaticamente, isto é, sem ser necessária a intenção específica do transmissor. Por sua vez, o adquirente do direito real não pode recusar-se a assumi-la.²⁶ (g.n.)

Portanto, “a responsabilidade pelo pagamento das despesas condominiais acompanha a pessoa do adquirente, que não pode eximir-se com alegação

²⁵ Direito civil brasileiro – Teoria geral das obrigações, 3. ed. Saraiva, v. II, 2007, p. 11.

²⁶ Op. cit., p. 13.

de que os encargos foram gerados anteriormente à aquisição do imóvel” (*Condômino*, João Batista Lopes).

4.2 LEGITIMIDADE PARA A EXECUÇÃO

A legitimidade ativa para a ação executiva retratada no inciso X do art. 800 do Código projetado, como já falado, é do condomínio. A legitimidade passiva será, portanto, do condômino, ainda que este não figure como proprietário na matrícula do imóvel, face à transmissibilidade automática da obrigação *propter rem* como suprarretornado.

Essa questão parece contrariar o art. 568 do Código Processo Civil, que trata da legitimidade *ad causam*, tendo em vista que legitimado será aquele que consta no título como devedor para responder à execução, em princípio. Entretanto, existem situações que tal identidade (título e execução) não se verificará de plano, o que não quer dizer que aquele que não figura no título não será responsabilizado, ou que aquele que figura será sempre responsabilizado, ainda que tenha havido a transmissão da obrigação, como ocorre no caso da obrigação *propter rem*.

Araken de Assis²⁷, citando a opinião de Cândido Rangel Dinamarco, explicita:

Na opinião de Cândido Rangel Dinamarco, a coincidência das posições subjetivas, entre o título e o processo executivo, se revelam virtuais. Com efeito, existem outras pessoas que se sujeitam à eficácia do título, haja vista a transmissão do crédito, *causa mortis* ou por negócios *inter vivos*, ou por força de lei, a exemplo do sócio (art. 592, III). Mesmo nessa hipótese, o título representa o ponto de partida e a prova inicial da legitimidade.

A legitimidade para a execução está estampada no art. 568 do Código de Processo, não podendo se olvidar da regra quanto à responsabilidade pelo pagamento das despesas de condomínio previstas nos arts. 1.334, § 2º, 1.336, 1.337 e 1.345 do Código Civil²⁸.

²⁷ *Manual da execução*, 11. ed. São Paulo: RT, p. 148.

²⁸ “Art. 1.334. Além das cláusulas referidas no art. 1.332 e das que os interessados houverem por bem estipular, a convenção determinará: I – a quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio; [...] IV – as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; [...] § 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrário, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

“Art. 1.336. São deveres do condômino: I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; [...]”

“Art. 1.337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa

Como já dito, a princípio, partes legítimas serão todos aqueles que figuram nominalmente no título, incluindo-se também as partes decorrentes das chamadas “situações legitimadoras” (Araken de Assis), por incorrerem na óbito da responsabilidade executiva, como ocorre com a figura do fiador judicial.

Logo, das hipóteses retratadas no art. 568º do Código de Processo Civil, a que pode gerar certa margem de dúvida diz respeito ao inciso II, haja vista a necessidade de consentimento do credor no que tange à obrigação resultante do título executivo para fins de legitimar o novo devedor. Entretanto, em se tratando de obrigação *propter rem* a despesa condominial, não há que se falar em consentimento do credor para fins de ajuizamento da ação contra o adquirente da unidade devedora, ou, ainda, em prosseguimento da execução em curso em tal hipótese.

Na ação executiva, as condições da ação se revelam por meio da legitimidade, bem como do interesse processual ou interesse de agir. No que diz respeito à legitimidade, pode-se dizer que se trata da qualidade da pessoa que pode invocar ou contra a qual se pode promover uma ação executiva.

Araken de Assis diz que “a legitimidade, na concepção liebmmaniana, não se restringe a tal sentido, podendo ser compreendida como a pertinência subjetiva do interesse de agir em juízo, visto o ‘interesse’ como necessidade de tutela jurídica”.

Luiz Rodrigues Wambier bem conceitua a legitimidade ordinária e extraordinária no processo executivo, vejamos:

Ao tratar de legitimidade no processo de execução, a doutrina frequentemente alude a legitimidade (ativa ou passiva) originária e derivada (ou superveniente), ordinária ou extraordinária. Tais categorias, porém, não são exclusivas do processo de execução. [...]

No processo executivo, a legitimidade é originária quando surge simultaneamente com a identificação das condições de credor e devedor no título; é derivada ou superveniente quando advém de posterior transferência dessa condição.

[...]

correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.”

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

²⁹ “Art. 568 São sujeitos passivos na execução: I – o devedor, reconhecido como tal no título executivo; II – o espólio, os herdeiros ou os sucessores do devedor; III – o novo devedor, que assumiu, com o consentimento do credor, a obrigação resultante do título executivo; IV – o fiador judicial; V – o responsável tributário, assim definido na legislação própria.”

é extraordinária a legitimidade (ativa ou passiva) atribuída pela lei a alguém que não integra a situação conflituosa, para figurar em nome próprio na relação processual que terá por objeto tal conflito. A legitimação é ordinária quando há coincidência entre os envolvidos na situação carente de tutela (na execução, retratada no título) e os autorizados a figurar em nome próprio no processo.¹⁰

A questão da legitimidade ora colocada ganha relevo quando há alienação da unidade condominial devedora, ex vi da regra do art. 41 do Código de Processo Civil, que foi mantida no Código projetado, no sentido de ser vedada a substituição das partes sem o consentimento do devedor no processo em curso:

CPC ATUAL	CPC PROJETADO
Art. 41. Só é permitida, no curso do processo, a substituição voluntária das partes nos casos expressos em lei.	Art. 108. No curso do processo, somente é lícita a sucessão voluntária das partes nos casos expressos em lei.
Art. 42. A alienação da coisa ou do direito litigioso, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes.	Art. 109. A alienação da coisa ou direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes.
§ 1º O adquirente ou o cessionário não poderá ingressar em juízo, substituindo o alienante, ou cedente, sem que o consinta a parte contrária.	§ 1º O adquirente ou cessionário não poderá ingressar em juízo, sucedendo o alienante ou cedente, sem que o consinta a parte contrária.
§ 2º O adquirente ou o cessionário poderá, no entanto, intervir no processo, assistindo o alienante ou o cedente.	§ 2º O adquirente ou cessionário poderá intervir no processo como assistente litisconsorcial do alienante ou cedente.

À primeira vista, poder-se-ia concluir pela vedação ao ingresso do adquirente da unidade condominial no processo em curso sem a anuência do credor, ex vi da regra do art. 41 do CPC, repetida no art. 108 do Código projetado. Tal regra reveste-se de cunho geral e é aplicável aos processos de conhecimento, podendo ser aplicada em procedimentos especiais, caso não haja regra específica que com ela colida. Entre a norma de caráter geral e outra de caráter especial prevalecerá a especial, em consagração ao princípio da especialidade. *In casu*, a legitimação para responder à execução proveniente do débito condominial é *propter rem* e, portanto, não sujeita a qualquer consentimento do credor, tratando-se na hipótese de legitimação passiva ordinária do adquirente.

Nesse ponto, o Código projetado não alterou a redação do art. 568 do Código atual:

CPC ATUAL	CPC PROJETADO
Art. 568. São sujeitos passivos na execução: I – o devedor, reconhecido como tal no título executivo; II – o espólio, os herdeiros ou os sucessores do devedor; III – o novo devedor, que assumiu, com o consentimento do credor, a obrigação resultante do título executivo; IV – o fiador judicial; V – o responsável tributário, assim definido na legislação própria.	Art. 795. A execução pode ser promovida contra: I – o devedor, reconhecido como tal no título executivo; II – o espólio, os herdeiros ou os sucessores do devedor; III – o novo devedor que assumiu, com o consentimento do credor, a obrigação resultante do título executivo; IV – o fiador do débito constante em título extrajudicial; V – o responsável, titular do bem vinculado por garantia real, ao pagamento do débito (acrescentado); VI – o responsável tributário, assim definido na lei.

Assim, incluídas tais despesas na categoria de título executivo e sendo estas de natureza *propter rem*, em caso de alienação, estará legitimado a responder à execução o adquirente, conforme jurisprudência já consolidada para fins de ação de cobrança e que será, certamente, aproveitada ao processo executivo pela natureza do instituto. Nesse sentido, vejamos:

Despesas condominiais. A inexistência de registro do título aquisitivo da unidade residencial não alisa a responsabilidade dos novos adquirentes pelo pagamento das cotas condominiais relativamente ao período posterior à compra, sendo indevida a cobrança feita ao antigo condômino. (RSTJ, 128/323, 129/344)

Despesas condominiais. Pretendida imposição do encargo ao credor hipotecário. Inadmissibilidade. Obrigação *propter rem* que deve ser suportada pelo proprietário do imóvel. (RT, 797/311)

Cotas condominiais. O adquirente da unidade responde perante o condomínio pelas cotas condominiais em atraso. O modo de aquisição não assume relevo. (STJ, REsp 6.123/RJ, REsp 7.128/SP, REsp 30.117/RJ)

Importante para o tema em debate anotar acórdão proferido pela 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi, no que tange à legitimidade para responder ao pagamento das cotas condominiais, na hipótese de alienação da unidade condominial no curso do processo que, não obstante, tenha resolvido a questão na fase de cumprimento da sentença em ação de cobrança, muito bem coloca esse ponto, em se tratando de obrigação *propter rem*, vejamos:

DO IMÓVEL – ALIENAÇÃO DO BEM NO CURSO DA EXECUÇÃO – INOCORRÊNCIA DE SUBSTITUIÇÃO PROCESSUAL – DESISTÊNCIA DA EXECUÇÃO – PROPOSTURA DE NOVA AÇÃO DE COBRANÇA CONTRA OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS – LIMITES SUBJETIVOS DA COISA JULGADA – OFENSA AO ART. 267, V, DO CPC – INOCORRÊNCIA – DÍVIDA CONDOMINIAL – OBRIGAÇÃO *PROPTER REM*

1. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados impede o conhecimento do recurso especial.
2. Consoante o princípio da obrigação *propter rem*, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condomínio.
3. O adquirente de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário.
4. O trânsito em julgado de ação de cobrança proposta em face dos antigos proprietários, que se encontrava em fase de cumprimento de sentença quando homologada a desistência requerida pelo exequente, não constitui ofensa à coisa julgada, porquanto, de acordo com os limites subjetivos da coisa julgada material, essa produz efeitos apenas em relação aos integrantes na relação jurídicoprocessual em curso, de maneira que, em regra, terceiros não podem ser beneficiados ou prejudicados.
5. Ante à inocorrência, na espécie, de ofensa à coisa julgada e, levando-se em consideração, ainda, a natureza *propter rem* das obrigações condominiais, nenhum impedimento havia, portanto, ao condomínio – autor da presente demanda – de propor nova ação de cobrança contra os atuais proprietários do imóvel, recorridos, como de fato fez.
6. Recurso especial não provido. (REsp 1.119.090/DF, DJe 02.03.2011 – g.n.)

No julgado referido *supra*, percebe-se a confusão ainda existente quanto à determinação do polo passivo em caso de alienação da unidade condominial no curso da ação de cobrança (seja em fase de conhecimento ou em execução de sentença), sem razão de ser, face à natureza da obrigação posta em juízo. A transação da unidade imobiliária não desnatura o responsável pelo pagamento das taxas condominiais, ainda que o processo esteja em curso. Tal premissa é de suma importância, uma vez que, agora, tendo o credor a possibilidade de ingressar com o processo executivo, fica ele, à primeira vista, adstrito às regras da responsabilidade patrimonial (CPC, art. 591) e da legitimidade para a execução (CPC, art. 795).

Vejamos trechos do voto da Ministra Nancy Andrighi sobre a questão, no julgamento do recurso especial referido:

[...]

De plano, sobreleva ressaltar que, consoante o princípio da obrigação *propter rem*, responde pela contribuição de pagar as cotas condominiais, na proporção de sua fração ideal, aquele que possui a unidade e que, efetivamente, exerce os direitos e obrigações de condomínio. A dívida, assim, pertence à unidade imobiliária e deve ser assumida pelo proprietário ou pelo titular dos direitos sobre a unidade autônoma, desde que esse tenha estabelecido relação jurídica direta com o condomínio. É o que dispõe o art. 1.345 do CC.

Nesse sentido o magistério de Maria Helena Diniz (*Curso de direito civil brasileiro*: teoria geral das obrigações. São Paulo: Saraiva, 2ª v., 2007. p. 11):

“A força vinculante das obrigações *propter rem* manifesta-se conforme a situação do devedor ante uma coisa, seja como titular do domínio, seja como possuidor. Assim, nesse tipo de obrigação, o devedor é determinado de acordo com sua relação em face de uma coisa, que é conexa com o débito.

Infer-se daí que essa obrigação provém sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal forma que, se o direito que lhe deu origem for transmitido, por meio de cessão de crédito, de subrogação, de sucessão por morte, etc., a obrigação o seguirá, acompanhando-o em suas mutações subjetivas; logo, o adquirente do direito real terá de assumi-la obrigatoriamente, devendo satisfazer uma prestação em favor de outrem.”

Sobre o tema por demais discutido nas Turmas de Direito Privado do STJ – legitimidade para responder por dívidas condominiais pretéritas, quando ocorre alteração da titularidade do imóvel –, esta col. Turma já teve a oportunidade de decidir que “o arrematante de imóvel em condomínio responde pelas cotas condominiais em atraso, ainda que anteriores à aquisição” (AgRg-REsp 682.664/RS, minha relatoria, DJ 05.09.2005), admitindo-se, por exemplo, a responsabilidade do novo adquirente “ainda que se cuide de cotas anteriores à transferência do domínio, ressalvado o seu direito de regresso contra o antigo proprietário” (REsp 869.155/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Aldir Passarinho Junior, DJ 25.06.2007).

Portanto, a legitimidade para responder à ação que visa ao pagamento das cotas condominiais, conforme jurisprudência pacífica do STJ, será do promitente comprador, ainda que o compromisso não esteja registrado. O art. 1.345 do CC também dá guarida a tal posicionamento. Francisco Eduardo Loureiro, em comentários ao art. 1.345 do CC³¹, aponta:

O entendimento firme do STJ, seguido pelas Cortes Estaduais, é no sentido de que “a ação de cobrança de cotas condominiais pode ser proposta tanto contra o proprietário contra o promissário comprador, pois o interesse prevalente é o da coletividade de receber os recursos para o pagamento das despesas indispensáveis e inadivéis, podendo o credor escolher – entre aqueles que tenham uma relação jurídica vinculada ao imóvel (proprietário, possuidor, promissário

31 FELIUSO, Cezar (Coord.). *Código Civil comentado*. Maringá, 2013. p. 1375.

comprador etc.) – o que mais prontamente deverá cumprir com a obrigação, res-salvado o direito regressivo contra quem entenda responsável. (REsp 223.282/SC, Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar)

4.3 DA PETIÇÃO INICIAL – EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA EVIDOR SOLVENTE

Inserido o crédito condominial no rol dos títulos extrajudiciais (CPC/1973, art. 585; NCPC, art. 800), deverá o exequente observar os requisitos necessários para a execução, ex vi dos arts. 580 (NCPC, art. 802), 614 (NCPC, art. 814), 615 (NCPC, art. 815) e demais disposições da execução por quantia certa (CPC/1973, arts. 646 e seguintes, e NCPC, arts. 840 e seguintes).

5 DA DEFESA DO EXECUTADO

Ao condômino, executado, lhe será franqueado todos os meios de defesa existentes para responder à execução ajuizada pelo condomínio – embargos à execução (CPC/1973, art. 736) e também a exceção de pré-executividade –, como já decidido pelo STJ³², caso não haja necessidade de dilação probatória.

O posicionamento de ser cabível a exceção de pré-executividade em título executivo extrajudicial foi objeto de embargos de divergência em recurso especial julgado em 09.10.2013 a seguir transcrito, dada a relevância da discussão em debate que analisou, inclusive, se seria possível a exceção após o julgamento de embargos à execução manejados pelo executado:

Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 905.416/PR (2008/0198035-4)

Julgado em 09.10.2013

Relator : Ministro Marco Buzzi

EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RECURSO ESPECIAL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – CABIMENTO – REQUISITOS – DISCUSSÃO DE QUESTÕES DE ORDEM PÚBLICA E DESNECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA – CONHECIMENTO EM QUALQUER TEMPO E GRAU DE JURISDIÇÃO – ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL – EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA CONHECIDOS E PROVIDOS

1. Hipótese. Ação de execução de título extrajudicial ajuizada pela casa bancária julgada extinta pelo Tribunal de origem que, no bojo de exceção de pré-executividade, entendeu nulo o título executivo porque ausente assinatura de 2

(duas) testemunhas. Decisão reformada pela eg. 3ª Turma, sob entendimento da ocorrência de preclusão porquanto a exceção de pré-executividade foi ajuizada após a penhora de bem imóvel.

2. Mérito. A orientação assente da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça caminha no sentido de que a exceção de pré-executividade é cabível em qualquer tempo e grau de jurisdição, quando a matéria nela invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz e a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória.

3. Embargos de divergência conhecidos e providos.

VOTO

O Exmo. Sr. Ministro Marco Buzzi:

A irrisignação merece prosperar tendo em conta a orientação assente desta eg. Corte Superior no sentido de que é cabível o manejo da exceção de pré-executividade a qualquer tempo e grau de jurisdição, desde que para discussão de questões de ordem pública e ausente a necessidade de dilação probatória.

[...]

Com esse nonte hermenêutico, registra-se que a exceção de pré-executividade é meio de defesa do executado quando desnecessária a dilação probatória e para discussão de questões de ordem pública, passíveis de conhecimento de ofício, pelo juiz.

Trata-se, portanto, de salvar instrumento processual, de construção doutrinária, amplamente aceito pela jurisprudência, que propicia ao coagido por execução irregular resistir aos atos executórios, franqueando-se ao Poder Judiciário a possibilidade de apreciar nulidades que maculam o procedimento executivo, consoante adverte o magistério da doutrina (Araken de Assis, Manual da execução, 3. ed. São Paulo: RT, p. 425; Humberto Theodoro Júnior, Processo de execução e cumprimento de sentença, São Paulo: LEUD, 2007. p. 439; José Reinaldo Coser, Da exceção de pré-executividade, São Paulo: Servanda, 2002. p. 328; Moacir Leopoldo Haeser, Do cabimento da exceção de pré-executividade. Disponível em: <<http://www.emap.com.br/emp5136.htm>>. Acesso em: 29 maio 2013; Cláudio Armando Couce de Menezes e Leonardo Dias Borges, Objeto de exceção de pré-executividade e de executividade. Porto Alegre: Síntese, 1999. p. 5).

E esse entendimento doutrinário, por sua vez, expressa, de maneira clara, a própria jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que há muito vem enfatizando, acerca da matéria em exame, que “a exceção de pré-executividade é cabível quando atendidos simultaneamente dois requisitos, um de ordem material e outro de ordem formal, ou seja: (a) é indispensável que a matéria invocada seja suscetível de conhecimento de ofício pelo juiz; e (b) é indispensável que a decisão possa ser tomada sem necessidade de dilação probatória” (AgRg-REsp 1.116.655/PR, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, DJe 16.09.2009).

³² “É possível a oposição de exceção de pré-executividade fundada na nulidade do título executivo extrajudicial, ainda que apresentada após a penhora de bem imóvel e o oferecimento de embargos à execução, na hipótese em que tal questão não restou decidida no julgamento dos embargos do devedor, isso porque, conforme o entendimento do STJ, não há razão para se impor limitação temporal ao manejo da exceção de pré-executividade, haja vista que serve justamente para discussão de questões jurídicas passíveis de conhecimento de ofício pelo juiz.” (REsp 905.416/PR, 2008/0198035-4, julgado em 09.01.2013)

[...]

Com efeito, na verdade, a jurisprudência assente do STJ impõe o cumprimento de apenas dois requisitos, para utilização da exceção, a saber: a) matéria conheável de ofício; b) ausência de discussão de questão probatória.

Nesse sentido, são vários os precedentes desta Corte:

[...]

“ACRAVO REGIMENTAL – DECISÃO AGRAVADA – MANUTENÇÃO PELOS SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS – AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECURSO ESPECIAL – ART. 458, I, DO CPC – FALTA DE PREQUESTIONAMENTO – CÉDULA DE CRÉDITO – EXECUÇÃO – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – AUSÊNCIA DE LIQUIDEZ DE TÍTULO – REXAME DE PROVAS – SÚMULA Nº 7/STJ

1. Cabimento da exceção de pré-executividade para discutir questões de ordem pública, quais sejam, os pressupostos processuais, as condições da ação, os vícios objetivos do título executivo atinentes à certeza, liquidez e exigibilidade, desde que não demandem dilação probatória, como ocorre na presente hipótese.

2. Inviabilidade de, por meio do recurso especial, reformar o acórdão objugado no tocante à ausência de liquidez do título, por demandar a incursão no campo fático-probatório. Incidência da Súmula nº 7/STJ.

3. Agravo regimental desprovido.” (AgRg-Ag 1.297.160/TO, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, DJe 13.08.2012)

[...]

De fato, admitida a exceção de pré-executividade, ainda que com hipóteses de cabimento absolutamente restritas, quais sejam, discussão de questões de ordem pública e a ausência de dilação probatória, não há razão, data venia, para se impor limitação temporal ao seu manejo.

Ora, se ela serve justamente para discussão de questões jurídicas, passíveis de conhecimento de ofício pelo juiz, constitui-se a verdadeira *contradictio in adjecto* impor o seu cabimento a determinado momento processual.

Na verdade, eventual limitação que se impõe referir-se-ia à possível existência de temas suscitados na exceção e já decididos em embargos à execução opostos com a certificação do trânsito em julgado. Isso porque, por sua excepcionalidade de cabimento, a exceção de pré-executividade não possui, evidentemente, viés rescisório. Nesse sentido, registra-se:

“RECURSO ESPECIAL – EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE – ALEGAÇÃO DE FALTA DE LÍQUIDEZ DOS TÍTULOS DE CRÉDITO QUE EMBASAM AS EXECUÇÕES – MATÉRIA DECIDIDA NOS EMBARGOS À EXECUÇÃO, COM TRÂNSITO EM JULGADO – INVIABILIDADE – SUPERVENIÊNCIA DE EDI-

ÇÃO DOS ENUNCIADOS NºS 233 E 258 DO STJ – IRRELEVÂNCIA – RECURSO IMPROVIDO.

I – A exceção de pré-executividade consubstancia meio de defesa idôneo para o efeito de suscitar nulidades referentes às condições da ação executiva ou a seus pressupostos processuais, notadamente aos vícios objetivos do título executivo, concernentes à certeza, liquidez e exigibilidade, desde que o vício apontado seja cognoscível de ofício pelo juiz e dispense dilação probatória. Deve-se consignar, também, que a anterior oposição de embargos do devedor, por si só, ou mesmo a sua abstensão, não obsta que o devedor, posteriormente, utilize-se da exceção de pré-executividade, na medida em que este meio de defesa veicula matéria de ordem pública.

II – Entretanto, a independência da exceção de pré-executividade em relação aos embargos à execução não é absoluta. Isso porque, ao devedor não é dado rediscutir matéria suscitada e decidida nos embargos de devedor, com trânsito em julgado, por meio de exceção de pré-executividade que, como é de sabença, não possui viés rescisório.

[...]

V – Recurso especial improvido.” (REsp 798154/PR, Rel. Min. Massami Uyeda, DJe 11.05.2012) (grifou-se)

A corroborar esse entendimento, deveras pertinente o magistério de Luiz Rodrigues Wambier, Tereza Arruda Alvim Wambier e José Miguel Garcia Medina ao declararem a importância do referido instituto no ordenamento jurídico, sustentando, *in verbis*:

“[...] continua possível o manejo de exceção de pré-executividade no processo de execução de título extrajudicial, com o intuito de se alegarem materiais a respeito das quais não tenha ocorrido preclusão, ainda que já se tenha exaurido o prazo para a apresentação dos embargos.” (*Breves comentários à nova sistemática processual civil*, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007, p. 194)

[...]

2. Do exposto, conheço dos embargos de divergência e dou-lhes provimento para restabelecer a autoridade do acórdão proferido pelo Tribunal a quo, invertendo-se, por conseguinte, os ônus de sucumbência, mantendo-se, contudo, os percentuais fixados pela instância ordinária.

É como voto. (gr.n.)

Quanto à defesa dos embargos pelo condômino, a questão que se coloca à primeira vista, como importante, é o fato de o título estar lastreado em convenção ou assembleia que podem ser objeto de nulidade ou anulação e em até que medida poderá o magistrado investigar a liquidez do crédito, e se tal matéria pode ser objeto de defesa no processo executivo. Nota-se, pelo julgado

supra, não ser possível tal matéria ser levantada em exceção de pré-executividade diante da necessidade de dilação probatória para tal análise.

Ocorre que a via dos embargos à execução se mostra restritiva às matérias arroladas no art. 745 do Código de Processo Civil, repetida no art. 933 do Código projetado com a redação aprovada pela Câmara:

CPC ATUAL	CPC PROJETADO
Art. 745. Nos embargos, poderá o executado alegar: I – nulidade da execução, por não ser executivo o título apresentado; II – penhora incorreta ou avaliação errônea; III – excesso de execução ou cumulação indevida de execuções; IV – retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de título para entrega de coisa certa (art. 621); V – qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.	Art. 933. Nos embargos à execução, o executado poderá alegar: I – inexequibilidade do título ou inexigibilidade da obrigação; II – penhora incorreta ou avaliação errônea; III – excesso de execução ou cumulação indevida de execuções; IV – retenção por benfeitorias necessárias ou úteis, nos casos de execução para entrega de coisa certa; V – incompetência absoluta ou relativa do juízo da execução; VI – qualquer matéria que lhe seria lícito deduzir como defesa em processo de conhecimento.

Com o manejo das execuções pelos condôminos, a jurisprudência e doutrina haverão de se posicionar se a alegação de matéria atinente à nulidade do crédito condominial por vício ou nulidade da Assembleia ou Convenção será analisada à luz do inciso I do art. 933 do Código projetado, ou se, pelo inciso VI, ou, ainda, se deverá o condômino se valer autônoma e específica para tal fim. Tal questão é tormentosa do ponto de vista doutrinário e jurisprudencial.

João Batista Lopes³³ coloca os seus questionamentos nesse sentido:

As deliberações da assembléia, quando regulares, obrigam todos os condôminos, mesmo os ausentes e os discordantes.

Questiona-se, porém, se o condômino pode recusar-se a pagar despesas de condomínio irregularmente aprovadas.

A questão não é de fácil solução, ante a multiplicidade de situações a serem consideradas.

Assim, a irregularidade pode decorrer da inobservância do *quorum* estabelecido na convenção para aprovação das despesas.

Nesse caso, provada documentalmente a insubsistência do *quorum* exigido, pode o condômino, em tese, obter a suspensão provisória da deliberação até a anulação do ato ilegal.

A irregularidade pode resultar, também, da falta de convocação para a assembléia, hipótese em que, igualmente, tem o condômino o direito de pleitear a suspensão de eficácia da deliberação e propugnar, posteriormente, pela anulação do ato.

Deixando o condômino de se valer dessas medidas judiciais, nem por isso estará impedido de discutir a legitimidade da cobrança pelo meio processual adequado (contestação). (g.n.)

Entretanto, a jurisprudência, em sede de alegação em ação de cobrança, é divergente, o que se verificará, também, em sede de embargos à execução, já que os argumentos serão os mesmos:

[...]

É de se reconhecer, via de consequência, que, se não houve convocação do condômino para a assembléia, nem se lhe deu ciência da deliberação e do rateio das despesas, inegável a ineficácia da pretendida cobrança.

Por isso que também não tem sentido a conclusão a que, em resumo, chegou a sentença ao afirmar que o réu, se pretende anular a assembléia, deve se valer das vias ordinárias, sujeitando-se, porém, ao pagamento das despesas cobradas nesta ação. Em suma, o que de certo modo afirma a sentença é que o réu deve se subordinar ao princípio *solve et repete*, quando, a toda evidência, se reconhece que nem mesmo no âmbito das execuções fiscais, em que as certidões de inscrição de dívida gozam de presunção legal de liquidez e certeza, se nega ao executado o direito à defesa apoiada em nulidade da própria inscrição. (1ª TAC/SP, Apelação Civil nº 295.169, 4ª Câmara, RT 566/III)

Em sentido contrário ao supratranscrito:

Enquanto não anuladas pela via própria as deliberações tomadas na assembléia de condomínio, principalmente quando destinadas a obras necessárias, devem prevalecer, mesmo que decorrentes de assembleias sem *quorum* qualificado, pois adotadas, ao que se presume, de certa forma, em face da premência e *ad referendum* dos condôminos ausentes. (1ª TACivil, Apelação Sumular nº 532.529/7, 3ª Câmara, Rel. Antonio de Pádua Ferraz Nogueira, J. 21.09.1993)

Condomínio. Cobrança de despesas decorrentes da instalação de serviço de telefonia. Nulidade da assembléia que aprovou a instalação do sistema. Condôminos em débito impossibilitados de votar. A alegação de vício na assembléia geral extraordinária não elide a obrigação do condômino de saldar as despesas realizadas, tanto mais quando se comprovou terem sido elas de evidente utilidade para a comunidade condominial. Doutra parte, a nulidade da assembléia deve ser discutida em via adequada e não incidentalmente no processo de cobrança de despesas condominiais. Recurso não provido. (Apelação s/rev. nº 543.614-00/1, Rel. Amorim Cantuária, J. 27.04.1999)

Assim, denota-se que o condomínio executado poderá alegar em sede de embargos a inexistência do crédito por nulidade da assembleia ou convenção, fundado no inciso VI do art. 933 do Código projetado, que permite que qualquer matéria que seja lícito deduzir, como defesa, em processo de conhecimento, seja alegada nos embargos à execução, ficando, entretanto, na análise do julgador se tal questão que depende de ampla dilação probatória deverá ser relevada a um processo autônomo, como decidido pela jurisprudência em sede de ação de cobrança.

A possibilidade de se discutir a nulidade de assembleia pelo executado, amparada no inciso suprarreferido, encontrará, de certo, guarida no entendimento da doutrina de que, em permitindo o Estado que o credor atue diretamente na esfera patrimonial do executado, fundado em título extrajudicial que não passou pelo crivo do Judiciário, deve este ampliar a possibilidade de defesa, sem qualquer limitação de matéria. Nesse sentido:

Vê-se que como seu contexto disciplinar é a execução fundada em título extrajudicial (título de cuja formação não participa o Estado para lhe atribuir presunção de autenticidade e legitimidade), mas considerando-se que o CPC permite ao suposto credor o acesso direto à via executiva sem ter passado pelo crivo do processo de conhecimento, nada mais justo do que reconhecer a lei instrumental o direito subjetivo do executado de se defender da forma mais ampla possível, sem qualquer limitação, exatamente como faria se estivesse discutindo a dívida num processo cognitivo com amplas possibilidades argumentativas e probatórias. É exatamente isto que significa o presente regramento – aliás, como sempre significou no contexto das execuções extrajudiciais – a admissibilidade de dedução de quaisquer outras defesas processuais u de mérito, diretas e indiretas, exceções ou objeções substanciais, vale dizer, tudo aquilo que tão abrangentemente se encontra previsto pelos arts. 300, 301 e seus incisos, 326, 387, 388 e, ainda, pelo art. 741, VI, etc., todos deste Código de Processo Civil. (Costa Machado, op. cit., p. 1410)

6 DA PRESCRIÇÃO

A prescrição para a cobrança dos débitos condominiais segue a regra do art. 205 do Código Civil, sendo, portanto, decenal, haja vista não ter a lei fixado prazo menor, sendo este o entendimento sedimentado pela doutrina e jurisprudência, muito embora encontremos decisões isoladas relegando ao prazo quinquenal para a ação de cobrança de condomínio, amparada, inclusive, por uma decisão da Ministra Nancy Andriighi³⁴ nesse sentido, da qual discordamos totalmente, pelo menos em razão da sistemática processual vigente.

O entendimento de que a prescrição para a cobrança de condomínio é quinquenal se ampara no art. 206, § 5º, I, do Código Civil, que diz:

Art. 206. Prescreve:

[...]

§ 5º Em cinco anos:

I – a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular.

Ocorre que a aplicação da prescrição quinquenal na cobrança de condomínio, na atual sistemática processual, no nosso sentido, se mostra inadequada, uma vez que, se fosse a ação fundada em instrumento particular (convenção/assembleia), teria o condomínio, desde já, a ação executiva e não teria a doutrina e jurisprudência firmado o entendimento de que seria possível a monitoria diante da inexistência de título hábil para a execução. O entendimento da prescrição quinquenal partiu da premissa de que a convenção ou assembleia continham a descrição das dívidas líquidas para fins de cobrança, justificando a aplicação do § 5º do art. 206 do Código Civil.

Entretanto, se, de um lado, o condomínio se submete ao prazo prescricional quinquenal, deveria ter, por outro lado, outorgada a possibilidade da ação de cobrança fundada no atual art. 585, II³⁵, o que ainda não se verifica na prática.

Com a inclusão de tal crédito no rol dos títulos executivos extrajudiciais, o entendimento esposado pela Ministra Nancy Andriighi certamente ganhará relevo com mais razão e coerência, ressaltando, aqui, a nossa crítica acerca de tal entendimento na vigência do atual do Código de Processo Civil em interpretação sistêmica com o Código Civil.

A corroborar o quanto exposto, vejamos alguns julgados do Tribunal de Justiça aplicando a prescrição decenal à cobrança de condomínio:

0006773-44.2011.8.26.0562 – Agravo Regimental/Despesas

Relator: Manoel Justino Bezerra Filho

Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 16.04.2012

Ementa: Agravo regimental. Apelação a que se nega seguimento por decisão monocrática. Despesas de condomínio. Cobrança. Prescrição. Inocorrência. Ausência de transação.

sência de recibo de pagamento. Sentença mantida. Afasta-se a alegação de prescrição, pois o prazo prescricional é decenal, conforme art. 205 do Código Civil. Ausente recibo de pagamento, não há prova de que os débitos condominiais foram adimplidos. Assim, a r. sentença deve ser mantida, com observação apenas que na condenação, incluem-se as parcelas que se vencerem até o momento da liquidação total de toda a dívida, conforme art. 290 do CPC. Agravo regimental não provido.

0131273-16.2011.826.0100 Apelação/Despesas Condominiais

Relator: Antonio Nascimento

Órgão julgador: 26ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 11.04.2012

Ementa: CONDOMÍNIO – AÇÃO DE COBRANÇA – PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA – Pelo Código de 1916 o prazo de prescrição era vintenário (art. 177), sendo agora de dez anos, ex vi art. 205 do Código Civil vigente. APRESENTAÇÃO DE ATA DA ASSEMBLÉIA QUE AUTORIZOU A COBRANÇA DESNECESSIDADE – A ausência de juntaada aos autos das Atas de Assembleias que aprovaram as contas do período cobrado não obsta a proposição da ação de cobrança, pois presumida a legitimidade das despesas cobradas pelo condomínio. Preliminares rejeitadas. Recurso improvido.

0159058-84.2010.8.26.0100 Apelação/Despesas

Relator: Adilson de Araujo

Órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 10.04.2012

Ementa: APELAÇÃO – DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – LEGITIMIDADE PASSIVA DA PROPRIETÁRIA E PROMITENTE VENDEDORA – Legitimidade para exigir daquele que consta como titular do direito de propriedade da unidade condominial. Obrigação denominada *propter rem*. Recurso improvido. [...]

DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – PRESCRIÇÃO – INOCORRÊNCIA – INCIDÊNCIA DO ART. 205 DO CC – RECURSO IMPROVIDO – Cobra-se na presente ação as cotas condominiais vencidas a partir de 15.03.2003. No CC/1916 o prazo estabelecido no art. 177 era de 20 anos. Com a entrada em vigor do novo diploma civil, houve redução do prazo. É entendimento desta Câmara que tem aplicação à espécie o art. 205 do CC, de modo que o prazo foi reduzido para 10 anos. Assim, não há falar em prescrição. **DESPESAS DE CONDOMÍNIO – COBRANÇA – CORREÇÃO MONETÁRIA – INCIDÊNCIA A PARTIR DO VENCIMENTO DE CADA PARCELA – NECESSIDADE – RECURSO IMPROVIDO –** O cálculo da correção monetária deve incidir a partir do respectivo vencimento de cada uma das parcelas em atraso e não do ajuizamento da demanda, por se tratar de dívida *ex re*, certa, líquida e exigível a partir de seu vencimento.

Vejam-se agora o entendimento de que a prescrição seria quinquenal, com fundamento no § 5º do art. 206 do Código Civil:

9102420-18.2009.8.26.0000 Apelação/Despesas Condominiais

Relator: Gomes Varjão

Órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 02.04.2012

Ementa: A falta de juntaada de documento comprobatório da aprovação do orçamento em assembleia de condôminos, acerca de despesas ordinárias cobradas e que devem ser suportadas por todos os condôminos, é irrelevante, pois não se trata de documento indispensável à proposição da ação. Assim, o demonstrativo do débito discriminado, bem como a Convenção de Condomínio são documentos aptos a embasar a presente ação de cobrança. Era vintenária a cobrança de despesas condominiais, de acordo com o Código Civil de 1916, que regia a matéria. No entanto, tendo decorrido menos da metade desse prazo até a vigência dos termos do art. 2.028 c/c o art. 206, § 5º, I, e não ocorreu na hipótese vertente, não existe nos autos comprovantes de pagamento das despesas condominiais hábeis a extinguir o direito do condomínio. Tendo em vista que a prova do pagamento do débito só se faz por meio de recibo ou outro documento apto a comprovar a quitação, de rigor a condenação do réu a pagar as despesas condominiais inadimplidas. Exegese do art. 333, II, do Código de Processo Civil. Recurso improvido, rejeitadas as preliminares. (g.n.)

É o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, citado alhures, pedindo a aplicação da prescrição quinquenal:

Recurso Especial nº 1.139.030/RJ (2009/0086844-6)

Relatora: Ministra Nancy Andrighi

Julgado em 18 de agosto de 2011

“CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO DE COBRANÇA – COTAS CONDOMINIAIS – EMBARGOS DE DECLARAÇÃO – OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE – NÃO OCORRÊNCIA – PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DE COBRANÇA DE QUOTAS CONDOMINIAIS – INCIDÊNCIA DO ART. 206, § 5º, I, DO CC/2002.”

Trechos do voto:

III. 1) Da aplicação do art. 206, § 5º, inciso I, do CC/2002 às dívidas relacionadas às despesas do condomínio

A redação do inciso I do § 5º do art. 206 do CC/2002 estabelece que prescreve em 5 anos “a pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”.

Observa-se, assim, que, para que a pretensão submeta-se ao prazo prescricional de cinco anos, é necessário dois requisitos: a) dívida líquida; e b) definida em instrumento privado ou público.

A expressão “dívida líquida” deve ser compreendida como obrigação certa, com prestação determinada.

No que tange ao conceito de “instrumento”, vale registrar a lição de Marinoni (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. *Prova*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 534), que o define como documento formado com o fim específico de servir para comprovar o fato jurídico nele representado.

Assim, considerando-se o texto do dispositivo legal, a palavra “instrumento” deve ser interpretada como documento formado para registrar um dever jurídico de prestação.

Cumprido ressaltar que alguns doutrinadores (entre eles, ANGÉLICO, Américo Izidoro. *Condomínio no novo código civil*. São Paulo : J. de Oliveira, 2005. p. 81) defendem que o prazo prescricional de cinco anos não se aplica às cotas condominiais, porque essas despesas não são devidas por força de uma declaração de vontade expressa em um documento, mas em virtude da aquisição de um direito real. Todavia, a previsão do art. 206, § 5º, I, do CC/2002 não se limita às obrigações em que a fonte seja um negócio jurídico.

Assim, na linha dessa perspectiva hermenêutica, o art. 206, § 5º, I, do CC/2002 incide nas hipóteses de obrigações líquidas – independentemente do fato jurídico que deu origem à relação obrigacional –, definidas em instrumento público ou particular.

Dessa forma, tendo em vista que a pretensão de cobrança do débito condominial é lastreada em documentos aplica-se o prazo prescricional de 5 anos, conforme estabelece o art. 206, § 5º, I, do CC/2002.

Isso porque apenas quando o condomínio define o valor das cotas condominiais, à luz da convenção (arts. 1.333 e 1.334 do CC/2002) e das deliberações das assembleias (arts. 1.350 e 1.341 do CC/2002), é que o crédito passa a ser líquido, tendo o condômino todos os elementos necessários para cumprir a obrigação a ele imposta.

Corroborando com essa ideia, Arnaldo Rizzardo (*Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 131) afirma:

“No tocante à ação de cobrança das despesas, pensa-se que incide a regra do art. 206, § 5º, I do Código Civil, prevendo a prescrição em cinco anos para a “pretensão de cobrança de dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular”. Realmente, as dívidas decorrentes de despesas condominiais estão lastreadas em documentos, pois correspondem a compras de mercadorias, ao pagamento de empregados e prestadores de serviço, e de toda sorte de despesas havidas no edifício. Ademais encontra amparo na convenção e em assembleias e, são calculadas em função da quantidade de condôminos existentes, já que dívidas entre todos, em função da área de titularidade de cada um.

A pretensão de cobrança das cotas condominiais prescreve, portanto, em cinco anos, a partir do vencimento de cada parcela condominial. [...] (destacamos)

7 DAS PRESTAÇÕES VINCENDAS

As despesas de condomínio são prestações periódicas, aplicando-se a regra do art. 290 do Código de Processo Civil, repetida no art. 324 do Código projetado, a saber:

CPC ATUAL	CPC PROJETADO
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.	Art. 324. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, estas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las, serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação.

Em sendo prestações periódicas, é possível a inclusão das despesas condominiais vencidas no curso da demanda (ação de cobrança) e posteriores à propositura da ação, com supedâneo no artigo retrocitado. A jurisprudência também é unânime nesse sentido, tendo inclusive a Seção de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo editado a Súmula nº 13, que diz: “Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação (CPC, art. 290)”.

Neste sentido são os inúmeros julgados:

1094821-19.2013.8.260100 Apelação/Despesas Condominiais

Relator: Moraes Pucci

Comarca: São Paulo

Órgão julgador: 3ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 20.10.2014

Ementa: Apelação cível. Ação de cobrança de despesas condominiais. Sentença de procedência. Apelação do autor. Conforme a Súmula nº 13 da Seção de Direito Privado deste eg. Tribunal: “Na ação de cobrança de rateio de despesas condominiais, consideram-se incluídas na condenação as parcelas vencidas e não pagas no curso do processo até a satisfação da obrigação (art. 290 do CPC)”. Sentença parcialmente reformada. Apelo do autor provido.

0004169-77.2009.8.260337 Apelação/Associação

Relator: Erickson Cavazza Marques

Comarca: Mairinque

Órgão julgador: 5ª Câmara de Direito Privado

Data do julgamento: 24.09.2014

Ementa: COBRANÇA – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES QUE IMPLEMENTA MELHORIAS NA ÁREA ONDE SE SITUA – PROPRIEDADE DO RÉU – OBRIGAÇÃO *PROPTER REM* – DESNECESSIDADE DE CITAÇÃO DE AMBOS OS CÔNJUGES – HIPÓTESE NÃO PREVISTA NO ART. 10 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL – PRESCRIÇÃO DAS PRESTAÇÕES VENCIDAS 3 ANOS ANTES DO AJUIZAMENTO DA AÇÃO – EXECESE DO ART. 206, § 3º, IV, DO CPC – INCLUSÃO DAS CONTRIBUIÇÕES VENCIDAS NO CURSO DA DEMANDA, ATÉ O EFETIVO PAGAMENTO – APLICAÇÃO ANALÓGICA DA SÚMULA Nº 13 DESTA CORTE – OBRIGAÇÃO NÃO VOLUNTÁRIA – JUROS DE MORA INCIDENTES A PARTIR DA CITAÇÃO EXIGIBILIDADE DE MULTA DE 2% – SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA – SENTENÇA REFORMADA EM PARTE – RECURSO PROVIDO PARCIALMENTE.

A respeito do tema, confira-se as lições de Cândido Rangel Dinamarco³⁶:

Direitos ainda inexistentes mas suscetíveis de serem reconhecidos em condenações para o futuro são aqueles que, decorrendo de uma só e única relação jurídica substancial, vão se constituindo ao longo do tempo. Trata-se das obrigações de trato sucessivo, caracterizadas por relações jurídicas das quais emana a obrigação de realizar prestações múltiplas, ordinariamente periódicas (CPC, art. 290). Ordinariamente faleceria ao sujeito o legítimo interesse processual ao processo e ao julgamento de pretensões relativas a prestações futuras e portanto ainda inexigíveis (ausência de necessidade da jurisdição; supra, n. 544). Mas, estando elas ligadas a outras prestações já vencidas e portanto exigíveis, do inadimplemento destas o legislador extrai a razoável previsão de que também as futuras não serão honradas e, por esse motivo, confere ao se dizente credor a possibilidade de postular a condenação no alegado devedor por todas – vencidas e vindouras.

Entretanto, o ponto que se quer chamar a atenção nesse trabalho é a reflexão se tal dispositivo e entendimento serão aplicados também ao processo executivo, uma vez que há o entendimento de que o art. 290 do CPC (NCCP, art. 324) é aplicável somente aos processos de conhecimento, sendo inadmissível a inclusão de parcelas vencidas no curso do processo executivo em razão da estabilização do débito. Nesse sentido, vejamos julgamento proferido em sede de agravo de instrumento pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios³⁷:

PROCESSO CIVIL – AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – ALUGUERES VENCIDOS

– INADIMPLÊNCIA – DÉBITO – CITAÇÃO – ESTABILIZAÇÃO – PARCELAS VINCENDAS – INCLUSÃO NO DÉBITO – IMPOSSIBILIDADE – ART. 290 DO CPC – APLICAÇÃO RESTRITA AO PROCESSO DE CONHECIMENTO – EFEITO SUSPENSIVO – DEFERIMENTO – LEGITIMIDADE – AGRAVO REGIMENTAL – INCABIMENTO

1. *Consubstancia verdadeiro título que a execução tem como pressuposto genérico seu aparelhamento por título revestido de liquidez, certeza e exigibilidade, pois destinada à satisfação de direito previamente reconhecido e emoldurado em instrumento provido de exigibilidade (CPC, arts. 586 e 618, II, e, a seu turno, o crédito ostenta certeza quando não sobeja dúvida acerca da sua subsistência e liquidez quando é paulado quanto à sua expressão, ou seja, o crédito é certo quando inexiste dúvida da sua existência e líquido quando inexiste dúvida sobre sua determinação.*

2. *Os pressupostos da ação de execução por quantia certa ensejam que, quando do avertimento da pretensão, a fim de se possibilitar ao devedor a exata compreensão dos limites objetivos do executivo, e, consequentemente, o amplo exercício do seu direito de defesa, a obrigação estampada no título deve ser certa e líquida, ou seja, definida e modulada, o que significa dizer que o objeto, a forma e os sujeitos da relação jurídica obrigacional devem ser claramente apresentados, contomando a moldura do executivo, pois, na execução de quantia certa, o devedor é citado, na forma do art. 652 do Código de Processo Civil, para o pagamento de quantia certa no prazo determinado pelo estatuto processual ou opor-se por meio dos embargos (CPC, art. 736), determinando que, nesse momento – a citação válida – ocorre o aperfeiçoamento da relação processual e estabilização da demanda, revestindo-se de inabulabilidade o objeto da ação por imperativo do devido processo legal e segurança jurídica (CPC, art. 264).*

3. *Conquanto as obrigações derivadas de contrato de locação em vigência ostentem natureza diferida e advenham da mesma relação jurídica obrigacional que justificara o exercitamento do direito de ação, é certo que, quando do ajuizamento da ação de execução por quantia certa, a causa de pedir se limitara ao inadimplemento havido e o objeto fora paulado pelas parcelas inadimplidas expressamente declinadas até o momento da formulação da pretensão executiva e estabilização da relação jurídico-processual, o que obsta que, inadimplidas parcelas após a citação, venham a ser agregadas ao débito originalmente formulado, pois o fato transmutaria a ação em execução de quantia incerta.*

4. *Se a execução tem como premissa a subsistência de obrigação líquida e certa aparelhada em título provido de exigibilidade, obviamente que, formulada a pretensão e aperfeiçoado o ato citatório, não se afigura viável serem incrementadas ao débito exequendo as parcelas vencidas, ainda que originárias do mesmo título, ou seja, da mesma relação obrigacional, pois a natureza executiva da pretensão não comporta essa dilatação de objeto, ainda que se compreenda que o título executivo extrajudicial geminara de obrigação contratual de prestação periódica, como ocorre nos contratos de locação, à medida que o art. 290 do Código de Processo Civil, acertadamente, não se aplica ao processo de execução, conforme*

36 *Instituições de direito processual civil*, v. III, 2009, p. 239/240.

37 *Que deu causa ao julgamento do RESP 1.390.324/DF (em 2 de setembro de 2014), cujo entendimento recente é no sentido de ser possível a inclusão de parcelas vencidas em execução de título extrajudicial.*

se afere da própria sistemática do processo civil e organização topológica da legislação codificada.

5. Consubstancia verdadeiro truismo que o agravo regimental é o recurso apropriado para devolução a reexame tão somente e exclusivamente de decisão singular prolatada pelo relator do recurso que nega seguimento ao agravo, não trazendo o instrumento adequado para sujeição a revisão do provimento singular que defere ou nega a antecipação de tutela recursal pleiteada, conforme emerge do retratado nos arts. 527, parágrafo único, e 557, § 1º, do Estatuto Processual.

6. Agravo conhecido e provido. Agravo regimental prejudicado. Unânime. (e-STJ, fls. 121/123)

Como se vê do julgado *retro*, o entendimento arraigado em nossa cultura jurídica, no que diz respeito ao título executivo, é no sentido de ser inadmissível a inclusão de valores no curso da demanda, em razão dos princípios que regem a execução e, notadamente, as características do título executivo (liquidez, certeza e exigibilidade – CPC, art. 586), atstando, dessa forma, a possibilidade de inclusão de parcelas vincendas.

Ocorre que, com a inclusão do crédito condominial no rol dos títulos executivos, há de se refletir pela possibilidade da inclusão das prestações vincendas, seja pela necessidade efetiva do recebimento da verba destinada à manutenção do condomínio, seja pela nova leitura do processo como veículo para satisfação do crédito, em interpretação sistemática das regras dos arts. 319, parágrafo único, e 787 do Código de Processo Civil, em consonância com os princípios da celeridade e efetividade da execução.

No julgamento do recurso especial originário do agravo de instrumento referenciado anteriormente, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça entendeu, por bem, pela possibilidade da inclusão das parcelas vincendas e, portanto, da aplicação do art. 290 do CPC ao título executivo extrajudicial, abrindo-se um precedente importante, conforme ementa a seguir:

PROCESSUAL CIVIL – EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATO DE LOCAÇÃO – INCLUSÃO DOS ALUGUEIS VENCIDOS INADIMPLIDOS NO CURSO DA DEMANDA – ART. 290 DO CPC – INCIDÊNCIA – AUSÊNCIA DE DÚVIDAS QUANTO AOS VALORES INADIMPLIDOS DEVIDOS

“Art. 319. Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei. Parágrafo único. O procedimento comum se aplica subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução.”

“Art. 787. Este Livro regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial. Suas disposições aplicam-se, também, no que couber, aos procedimentos especiais de execução, aos atos executivos realizados no procedimento de cumprimento de sentença, bem como aos efeitos de atos ou fatos processuais a que a lei atribuir força executiva.”

1. Incluem-se na execução os débitos locatícios vencidos e inadimplidos no decorrer da demanda, nos termos do art. 290 do CPC.

2. *Entendimento a que se chega ante a aplicação do art. 598 do CPC e a consagração dos princípios da celeridade e economia processual.*

3. Recurso especial provido.

Pela importância do tema e da questão debatida no mencionado recurso especial, pedimos vênias para transcrever trechos do voto:

Na hipótese dos autos, foi proposta a execução de título extrajudicial representado por contrato de locação de imóvel em virtude do inadimplemento de alugueis e de demais encargos referentes ao bem locado. O executado não apresentou embargos, efetuou o depósito judicial do valor referido na inicial devidamente atualizado e postulou a extinção do processo em virtude da quitação do débito. Intimado a manifestar-se, o exequente recusou-se a dar a dívida por quitada ao argumento de que haveriam obrigações pendentes que venceram após o ajuizamento da demanda até a data do despejo do locatário e que não foram abrangidas na inicial.

O juízo monocrático, após ouvir o executado, que pugnou pela não incidência do art. 290 do CPC, determinou que a Contadoria Judicial elaborasse novos cálculos incluindo os débitos posteriores à propositura da execução até a data em que o locador foi intimado na posse do bem conforme informado pelo exequente. Primeiramente, é certo que o contrato de locação alberga prestações de trato sucessivo referentes aos alugueis devidos pelo locatário.

Por sua vez, prevê o art. 598 do mesmo diploma legal a aplicação subsidiária as disposições que regem o processo de conhecimento às execuções.

Ainda, é certo ser indispensável a certeza, a liquidez e a exigibilidade do título para o ajuizamento da ação executiva. Esses três elementos referem-se, respectivamente, à ausência de dúvidas quanto à existência do título que consubstancia a obrigação, à quantidade de bens que é objeto da obrigação e ao momento previsto para o adimplemento dessa obrigação.

Assim é que, não há qualquer óbice para fazer incidir à execução de título extrajudicial o disposto no art. 290 do CPC, para que as prestações periódicas sejam consideradas incluídas no pedido enquanto durar a obrigação, independentemente de declaração expressa do autor, desde que referida inclusão não macule a certeza, a liquidez, ou a exigibilidade do título.

Para tanto, não podem existir dúvidas acerca dos valores das prestações inadimplidas, consoante destacado no julgamento do Resp 31.164/RJ (Rel. Min. Hélio Mosimann, DJ 04.12.1995):

“RECURSO ESPECIAL – EXECUÇÃO – LEI Nº 5.741/1971 – EMBARGOS – DISSÍDIO E NEGATIVA DE VICÊNCIA A LEI FEDERAL NÃO CONFIGURA-

DOS – PRESTAÇÕES PERIÓDICAS – PARCELAS VINCENDAS – VALORES SUJEITOS A ALTERAÇÃO – NÃO CONHECIMENTO DO RECURSO

A divergência jurisprudencial e a negativa de vigência a dispositivo de lei federal devem ser demonstradas.

Tratando-se de prestações periódicas, consideram-se elas incluídas no pedido, sem mais formalidades, enquanto durar a obrigação (art. 290 do CPC).

O princípio, entretanto, não é absoluto, sendo aplicável quando conhecidos os valores; não quando discutível o valor das prestações, sujeito a constantes alterações.” (REsp 31.164/RJ, Rel. Min. Hélio Mosimann, 2ª Turma, DJ 04.12.1995)

In casu, em nenhum momento, o executado deixou de reconhecer a dívida apresentada no contrato de aluguel e não negou que estivesse inadimplente. Da mesma forma, não consta dos autos a existência de divergência quanto aos valores dos aluguéis consagrados no título.

Consecutariamente, proibir a inclusão dos débitos localícios vencidos no decorrer da execução e não pagos pelo locatário acarretaria o ajustamento de novas execuções, com base na mesma relação de direito material e no mesmo contrato.

Portanto, em homenagem aos princípios da efetividade e economia processual, revela-se cabível, na hipótese, a inclusão na execução dos aluguéis vencidos após o ingresso em juízo até o desapossamento do bem.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para determinar o prosseguimento da execução e julgo extinta, ante a perda de seu objeto, a Medida Cautelar nº 21.205/DF, ficando, consequentemente, revogada a liminar ali deferida.

CONCLUSÃO

Com a inclusão do crédito condominial no rol dos títulos executivos extrajudiciais, busca-se maior rapidez e efetividade no recebimento da despesa, cuja inadimplência prejudica todos os condôminos, refletindo, muitas vezes, na indisponibilidade de verba para custeio dos serviços de manutenção, limpeza e segurança do condomínio.

A amparar a cobrança, haverá o condomínio de documentá-la com base na previsão em Convenção ou aprovação em Assembleia, documentos que a lei elegeu como caracterizadores da exigibilidade, certeza e liquidez do crédito exequendo.

As figuras jurídicas equiparadas (condomínio de fato, loteamento fechado) na concepção da lei foram excluídas, tendo o legislador reduzido tais despesas ao condomínio edilício. E, em sendo o rol dos títulos executivos extrajudiciais *numerus clausus*, não cabe interpretação extensiva, em nosso entendimento, como exposto ao longo desse trabalho.

A questão de maior relevo e que encerrará discussões doutrinárias e jurisprudências será a possibilidade de inclusão das parcelas condominiais vincendas no curso da execução, assim como o é nas ações de cobrança, merecendo uma análise sistemática do novo Código de Processo Civil em consonância com os princípios da celeridade, eficiência e economia processual que circunda tal projeto.

REFERÊNCIAS

- ALVIM, Arruda. *Manual de direito processual civil*. 13. ed. São Paulo: RT, 2010.
- ALVIM, Arruda; ARRUDA ALVIM, Eduardo; BRUSCHI, Gilberto Gomes; CHECHI, Mara Larsen; COUTO, Mônica Bonelli. *Execução civil e temas afins do CPC/1973 ao novo CPC*. São Paulo: RT, 2014.
- ASSIS, Araken. *Manual da execução*. 11. ed. São Paulo: RT, 2007.
- BARROSO, Darlan. *Manual de direito processual civil*. Recursos e processo de execução. São Paulo: Manole, v. 2, 2007.
- BEVILÁQUA, Clóvis. *Teoria geral do direito civil*. 3. ed. Rio de Janeiro: Rio, 1980.
- BRASIL. [leis] Código Civil comentado, doutrina e jurisprudência. Coord. Cezar Peluso. 7. ed. São Paulo: Manole, 2013.
- _____. [leis] Código de Processo Civil interpretado e anotado. Costa Machado. 3. ed. São Paulo: Manole, 2011.
- _____. [leis] Código de Processo Civil comentado e legislação extravagante. Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery. 11. ed. São Paulo: RT, 2010.
- _____. [leis] Código de Processo Civil. Theotônio Negrão. 45. ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- _____. [leis] Lei nº 5.869/1973.
- _____. [leis]. Projeto de Lei nº 8.046/2010.
- FRANCO, J. Nascimento. *Condomínio*. São Paulo: RT, 2005.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil*. Teoria geral das obrigações. 3. ed. São Paulo: Saraiva, v. II, 2007.
- LOPES, João Batista. *Condomínio*. 8. ed. São Paulo: RT, 2003.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus; MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. *Condomínio edilício*. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- MEDINA, José Miguel Garcia. *Execução*. 2. ed. São Paulo: RT, v. 3, 2008.
- MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado – Parte especial – Direito das obrigações – Obrigações e suas espécies – Fontes e espécies de obrigações*. Atual. Nelson Nery Jr. e Rosa Maria de Andrade Nery. São Paulo: RT, t. XXII, v. 22, 2012.
- SANTOS, Gildo dos. *Locação e despejo*. 6. ed. São Paulo: RT, 2010.

SHIMURA, Sérgio. *Título executivo*. São Paulo: Saraiva, 1997.

WAMBIER, Luiz Rodrigues (Coord.). *Execução*. 9. ed. São Paulo: RT, 1998 e 2007.

WAMBIER, Teresa Arruda Alvim; SANTOS, Ernane Fidélis dos; WAMBIER,

Luiz Rodrigues; NERY JR., Nelson. *Execução civil, estudos em homenagem ao Professor Humberto Theodoro Junior*. São Paulo: RT, 2007.

1743

Supremo Tribunal Federal

04.11.2014 Primeira Turma

AgRg no Agravo de Instrumento nº 655.871 – Distrito Federal

Relatora: Min. Rosa Weber

Agte.(s): Peter Augusto Mayer de Aquino e outra(s)

Adv.(a/s): Clarice Pereira Pinto

Agto.(a/s): Condomínio Residencial Uruguaiana/Humaitá

Adv.(a/s): Claudia Cristina Nunes Nobrega

EMENTA

DIREITO CIVIL – CONDOMÍNIO – OBRIGAÇÃO DE FAZER – EVENTUAL OFENSA REFLEXA NÃO VIABILIZA O MANEJO DO RECURSO EXTRAORDINÁRIO – ART. 102 DA LEI MAIOR – ACÓRDÃO RECORRIDO PUBLICADO EM 21.02.2006

A controvérsia, a teor do que já asseverado na decisão guerreada, não alcança estatura constitucional. Não há falar, nesse compasso, em afronta aos preceitos constitucionais indicados nas razões recursais, porquanto compreender de modo diverso exigiria análise da legislação infraconstitucional encampada na decisão prolatada pela Corte de origem, o que torna obliqua e reflexa eventual ofensa, insuscetível, portanto, de viabilizar o conhecimento do recurso extraordinário.

Desatendida a exigência do art. 102, III, a, da Lei Maior, nos termos da remansosa jurisprudência desta Corte.

As razões do agravo regimental não se mostram aptas a infirmar os fundamentos que lastrearam a decisão agravada.

Agravo regimental conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros do Supremo Tribunal Federal, em Primeira Turma, na conformidade da ata de julgamento e das notas taquigráficas, por unanimidade de votos, em negar provimento ao agravo regimental, nos termos do voto da Relatora.

Ausentes, justificadamente, os Senhores Ministros Marco Aurélio, Presidente, e Luiz Fux. Presidiu o julgamento o Senhor Ministro Dias Toffoli.