

Artigo 784, X do NCPC – Execução de título executivo extrajudicial.

“crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício”

por Marcya Kristina Sousa da Silva – OAB/GO 25.040

Atualmente para se cobrar as taxas de condomínio atrasadas na justiça faz-se necessário primeiro propor uma ação de cobrança contra o devedor, este devedor vai contestar o pedido e pode recorrer ou não da decisão final de 1º grau (sentença).

Se estiver tudo certo com a ação, o condomínio ganha essa primeira fase, que é a de provar que aquela pessoa deve realmente ao condomínio determinado valor. A duração desta fase leva alguns anos, em Goiás cerca de 2 a 3 anos.

Somente após esta fase é que se inicia a fase executiva, que é quando o devedor efetivamente e de modo mais gravoso é cobrado.

É nesta segunda fase que o NCPC inovou, passando diretamente para a execução, ou seja, deixando para trás cerca de 2 ou 3 anos de processo de conhecimento para ir diretamente para o processo de execução, todavia, deve-se observar os requisitos abaixo:

Artigo 784 – São títulos executivos extrajudiciais:

...

X – o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas;

Entende-se que as taxas passíveis de execução deverão ser aprovadas em assembleia geral ou em convenção e documentalmente comprovadas, ou seja, será necessário atas de reuniões mais claras principalmente em relação aos valores cobrados e o vencimento inicial de cada valor.

Em algumas situações, dependendo da forma como taxas de juros e demais acréscimos vem descrito em atas e convenções, será necessário a alteração e adequação destes instrumentos, principalmente das convenções de condomínio, de modo a possibilitar o ajuizamento imediato das ações executivas e ganhar tempo no recebimento dos seus haveres.

As ações de execução de contribuições ordinárias e ou extraordinárias devidas ao condomínio edilício, baseadas no artigo 784, X do NCPC devem trazer explicadamente o demonstrativo de débito conforme o artigo 798, I, c do NCPC que diz:

Artigo 798 – Ao propor a execução, incumbe ao exequente:

...

Parágrafo único – O demonstrativo do débito deverá conter:

I – o índice de correção monetária adotado;

II – a taxa de juros aplicada;

III – os termos inicial e final de incidência do índice de correção monetária e da taxa de juros utilizados;

IV – a periodicidade da capitalização dos juros, se for o caso;

V – a especificação de desconto obrigatório realizado.

Explicar nas iniciais que tipo de execução se estar tratando: Execução por quantia certa – artigo 824, vejamos:

Artigo 824 – A execução por quantia certa realiza-se pela expropriação de bens do executado, ressalvadas as execuções especiais.

A citação do devedor na execução por título executivo extrajudicial por quantia certa, baseia-se no artigo 827:

Artigo 827 – Ao despachar a inicial, o juiz fixará, de plano, os honorários advocatícios de dez por cento, a serem pagos pelo executado.

§ 1º - No caso de integral pagamento no prazo de 3 (três) dias, o valor dos honorários advocatícios será reduzido pela metade.

§ 2º - O valor dos honorários poderá ser elevado até vinte por cento, quando rejeitados os embargos à execução, podendo a majoração, caso não opostos os embargos, ocorrer ao final do procedimento executivo, levando-se em conta o trabalho realizado pelo advogado do exequente.

Vemos que o devedor será citado para o pagamento em 3 dias ou o oferecimento de embargos (que é a defesa no processo de execução), neste caso o juiz já fixará os honorários advocatícios em 10%. Lembrando que os embargos do devedor podem ser oferecidos independentemente de penhora, depósito ou caução. Caso o devedor pague o débito à vista nos 3 dias indicados pelo juiz os honorários serão reduzidos para 5%.

Todavia, caso a execução continue os honorários podem ser aumentados até para 20%, caso os embargos sejam julgados improcedentes.

Existe ainda a possibilidade de uma emissão de certidão do recebimento da execução pelo juiz. Tal certidão poderá ser averbada no CRI – Cart. De Registro de Imóveis ou Detran (como é o caso de Goiás) ou qualquer outro órgão de registro de bens, vejamos:

Artigo 828 – O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade.

Observar ainda os demais parágrafos quanto a comunicação ao juízo das averbações efetivadas, formalização da penhora e cancelamento das averbações relativas a bens não penhorados.

Existe também a pré-penhora ou o arresto, cabível tão somente para casos em que a citação se der por Oficial de Justiça, vejamos a redação do artigo 830:

Artigo 830 – Se o oficial de justiça não encontrar o executado, arrastar-lhe-á tantos bens quantos bastem para garantir a execução.

A decisão judicial que condena o devedor ao pagamento, após transitar em julgado poderá ser protestada, conforme dicção do artigo 517, vejamos:

Artigo 517 – A decisão judicial transitada em julgado poderá ser levada a protesto, nos termos da lei, depois de transcorrido o prazo para pagamento voluntário previsto no artigo 523.

Art. 523. No caso de condenação em quantia certa, ou já fixada em liquidação, e no caso de decisão sobre parcela incontroversa, o cumprimento definitivo da sentença far-se-á a requerimento do exequente, sendo o executado intimado para pagar o débito, no prazo de 15 (quinze) dias, acrescido de custas, se houver.

§ 1º Não ocorrendo pagamento voluntário no prazo do caput, o débito será acrescido de multa de dez por cento e, também, de honorários de advogado de dez por cento.

§ 2º Efetuado o pagamento parcial no prazo previsto no caput, a multa e os honorários previstos no § 1º incidirão sobre o restante.

§ 3º Não efetuado tempestivamente o pagamento voluntário, será expedido, desde logo, mandado de penhora e avaliação, seguindo-se os atos de expropriação.

Caso o condomínio pretenda, poderá ao invés de propor a ação executiva, utilizar-se da ação de conhecimento (cobrança primeiramente), conforme artigo 785, abaixo, e somente depois da sentença transitada em julgado exigir do devedor o pagamento através do processo de execução trazido no artigo 784 e 824 do NCPC. Vejamos a redação do artigo 785:

Artigo 785 – A existência de título executivo extrajudicial não impede a parte de optar pelo processo de conhecimento, a fim de obter título executivo judicial.

Válido entender que o fato de não termos mais que propor as ações de conhecimento e de ganharmos mais tempo com as inovações trazidas pelo NCPC que permite, desde que preenchidos os requisitos do artigo 784, X, ajuizar diretamente uma ação de execução de quantia certa, é importante entender que o processo continua burocrático e dependente de outros agentes que não somente o juiz, motivo pelo qual a celeridade ganhada com o NCPC é de 2 a 3 anos, não tira a burocracia documental do procedimento.