

A execução de cotas condominiais e a inclusão das cotas vencidas no curso do processo

Publicado por Fábio D' Grand Court Carvalho

O novo Código de Processo Civil (Lei nº 13.105 de 16 de Março de 2015) nos oferta a possibilidade da via executiva para cobrança de crédito decorrente de obrigação certa, líquida e exigível, incluindo no rol de títulos executivos extrajudiciais as despesas condominiais. Vejamos:

Art. 783. *A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.*

Art. 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;

Destarte, pelo novo regramento, o condômino executado será citado para pagar em três dias e, não havendo o pagamento, haverá a penhora de bens.

Art. 829. *O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.*

§ 1º *Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.*

A novidade aponta para uma maior celeridade para reaver o crédito condominial decorrente das cotas inadimplidas. Entretanto, a nosso sentir, o novo código deveria incluir especificamente a possibilidade de inclusão das parcelas vencidas no curso da execução para as hipóteses de títulos executivos extrajudiciais que envolvem obrigações de trato sucessivo, como é o caso das cotas condominiais e alugueres.

Certamente evitaria a discussão já existente na doutrina e em nossos tribunais acerca da inclusão de parcelas vencidas no curso do processo de execução por quantia certa baseado em título extrajudicial.

Destarte, entendem alguns, que ao ajuizarmos a ação de execução por quantia certa, baseado em título extrajudicial, o pedido e a causa de pedir ficam limitados ao inadimplemento das parcelas vencidas e expressamente declinadas na exordial e até a

estabilização da relação processual, ficando o exequente impossibilitado de incluir a parcelas vencidas e não pagas no curso da ação, exatamente por tratar-se de quantia certa.

Entendem ainda, que a possibilidade de inclusão das prestações vincendas previstas no art. 323 do **NCPC**, tem aplicabilidade restrita ao processo de conhecimento.

Art. 323. Na ação que tiver por objeto cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, essas serão consideradas incluídas no pedido, independentemente de declaração expressa do autor, e serão incluídas na condenação, enquanto durar a obrigação, se o devedor, no curso do processo, deixar de pagá-las ou de consigná-las.

Nesse sentido, o TJ/DF decidiu ao tratar de inclusão de alugueis vencidos no curso da execução por quantia certa. Vejamos:

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. ARTIGO 290 DO CPC. APLICAÇÃO RESTRITA AO PROCESSO DE CONHECIMENTO. EFEITO SUSPENSIVO. DEFERIMENTO. LEGITIMIDADE. AGRAVO REGIMENTAL. INCABIMENTO. 1. Consubstancia verdadeiro truísmo que a execução tem como pressuposto genético 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, I), e, a seu turno, o crédito ostenta certeza quando não sobeja dúvida acerca da sua subsistência e liquidez quando é pautado 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 aviamento da pretensão, a fim de se possibilitar ao devedor a exata compreensão dos limites objetivos do executivo, e, conseqüentemente, o amplo exercitamento 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, contornando a moldura do executivo, pois, na execução de quantia certa, o devedor é citado, na forma do artigo 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 imutabilidade 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 pautado 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 transmudaria 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 dilação de objeto, ainda que se compreenda que o título executivo extrajudicial germinara de obrigação contratual de prestação periódica, como ocorre nos contratos de locação, à medida que o artigo 290 do Código de Processo Civil, acertadamente, não se aplica ao processo de execução, conforme se afere da própria sistemática do processo civil e organização topológica da legislação codificada. 5. Agravo conhecido e provido. Maioria. (TJ-DF - AGI: 20140020275723 DF 0028093-16.2014.8.07.0000, Relator: TEÓFILO CAETANO, Data de Julgamento: 10/12/2014, 1ª Turma Cível, Data de Publicação: Publicado no DJE: 26/01/2015. Pág.: 348)

JUIZADOS ESPECIAIS CÍVEIS. DIREITO PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES. PARCELAS VENCIDAS. INADIMPLÊNCIA. DÉBITO. CITAÇÃO. ESTABILIZAÇÃO. PARCELAS VINCENDAS. INCLUSÃO NO DÉBITO. IMPOSSIBILIDADE. ARTIGO 290 DO CPC. APLICAÇÃO RESTRITA AO PROCESSO DE CONHECIMENTO. SENTENÇA ANULADA. 1 - DOCUMENTO PARTICULAR ASSINADO PELO DEVEDOR E POR DUAS TESTEMUNHAS É CONSIDERADO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL, CUJA OBRIGAÇÃO SEJA CERTA, LÍQUIDA E EXIGÍVEL AUTORIZA A PROPOSITURA DA AÇÃO DE EXECUÇÃO EM CASO DE INADIMPLEMENTO (ARTS. 580 E 585 DO CPC). 2 - PRINCÍPIO DA SEGURANÇA JURÍDICA E DA IMUTABILIDADE DO OBJETO. AS PARCELAS VINCENDAS E AS QUE VENCERAM NO CURSO DO PROCESSO DE EXECUÇÃO NÃO ESTÃO REVESTIDAS DE EXIGIBILIDADE, AINDA QUE ORIUNDAS DO MESMO TÍTULO EXECUTIVO EXTRAJUDICIAL PORQUANTO NÃO FORAM FORMULADAS NO PEDIDO INICIAL E APERFEIÇADAS PELO ATO

CITATÓRIO (ART. 264 DO CPC). 3 - EMBORA O ART. 290 DO CPC PERMITA A INCLUSÃO DAS PRESTAÇÕES PERIÓDICAS NO CURSO DO PROCESSO, NÃO SE APLICA AO PROCESSO DE EXECUÇÃO, CONFORME SE VERIFICA PELA PRÓPRIA SISTEMÁTICA E ORGANIZAÇÃO TOPOLÓGICA NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRECEDENTE: (ACÓRDÃO N.638738, 20120020186602AGI, RELATOR: TEÓFILO CAETANO, 1ª TURMA CÍVEL, DATA DE JULGAMENTO: 22/11/2012, PUBLICADO NO DJE: 06/12/2012. PÁG.: 83). 4 - A ALEGAÇÃO DE QUE O CONTRATO DEVE SER RESCINDIDO NÃO PODE SER FEITO EM EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE, POIS DEPENDE DE PROVA E NÃO PODE SER ANALISADO SEM QUE O JUÍZO ESTEJA SEGURO. 5 - RECURSO CONHECIDO E PROVIDO EM PARTE. SENTENÇA ANULADA DE OFÍCIO PARA QUE O JUÍZO DE ORIGEM APRECIE O PEDIDO INICIAL EM RELAÇÃO ÀS PARCELAS VENCIDAS. SEM CUSTAS E SEM HONORÁRIOS, NOS MOLDES DO ART. 55 DA LEI Nº 9.099/95. (TJ-DF - ACJ: 20130110971819 DF 0097181-75.2013.8.07.0001, Relator: LEANDRO BORGES DE FIGUEIREDO, Data de Julgamento: 13/05/2014, 1ª Turma Recursal dos Juizados Especiais Cíveis e Criminais do DF, Data de Publicação: Publicado no DJE: 19/05/2014. Pág.: 380)

Não obstante o art. 323 dispor sobre a inclusão das prestações vencidas após a condenação, o parágrafo único do Art. 318 e parágrafo único do art. 771 do NCPC, nos deixa evidente a possibilidade de inclusão das cotas vencidas na execução, por aplicação subsidiária do procedimento comum ao processo de execução.

Art. 318. Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei.

Parágrafo único. O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução.

Art. 771. Este Livro regula o procedimento da execução fundada em título extrajudicial, e 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.

Parágrafo único. Aplicam-se subsidiariamente à execução as disposições do Livro I da Parte Especial.

Nelson Nery Júnior em seu NCPC Comentado 2015, ao comentar o § único do Art. 318, deixa evidente a aplicação subsidiária do procedimento comum em caso de lacuna nos demais procedimentos e execução.

"• Par. Ún.: 4. Aplicação subsidiária. Este par. Ún. Comprova a característica de "procedimento padrão" que o procedimento comum possui. Ele preenche as lacunas dos procedimentos específicos."

Entretanto, o mesmo doutrinador ao comentar § único do 771, defende a inaplicabilidade do Art. 323 para o processo de execução:

*"Aplicação subsidiária. A aplicação do princípio da subsidiariedade não implica fuga dos princípios elementares que especificam o tipo de processo. Tanto o processo de conhecimento quanto o de execução têm seus fundamentos próprios em razão da forma distinta de provimentos jurisdicionais que, através deles, são postulados. Em razão disso, alguns tópicos específicos do processo de conhecimento são inviáveis na execução, mesmo que por força de aplicação subsidiária, como, **por exemplo, a inclusão de prestações periódicas no pedido, independentemente de pedido do autor (pois a execução se baseia no que consta do título)** [Ernane Fidélis dos Santos. Aplicação subsidiária de normas do processo de conhecimento no processo de execução (RP 29/41)]." (grifo nosso)*

Vale acrescentar, que o termo "obrigação certa", descrito entre os elementos indispensáveis previstos no art. 783 do **NCP**C, refere-se à ausência de dúvidas quanto a existência do título objeto da execução e não tem a finalidade de restringir na execução à dívida apontada inicialmente no processo.

A Terceira Turma do STJ, ao tratar do tema manifestou-se favoravelmente a inclusão na execução de título extrajudicial de parcelas vencidas no curso do processo, assim como alguns tribunais. Vejamos:

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO. INCLUSÃO DOS ALUGUÉIS VENCIDOS INADIMPLIDOS NO CURSO DA DEMANDA. ART. 290 DO CPC. INCIDÊNCIA. AUSÊNCIA DE DÚVIDAS QUANTO AOS VALORES INADIMPLIDOS DEVIDOS. 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. (STJ - REsp: 1390324 DF 2013/0193681-9, Relator: Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, Data de Julgamento: 02/09/2014, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 09/09/2014)

DECISÃO: ACORDAM os integrantes da Décima Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em conhecer e dar provimento ao Recurso. EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXECUTIVO

EXTRAJUDICIAL. CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL. SITUAÇÃO FÁTICA. DECISÃO INDEFERITÓRIA DE INCLUSÃO DOS ALUGUEIS VINCENDOS NO CÁLCULO DA EXECUÇÃO. ALUGUEIS. INCLUSÃO DOS VINCENDOS NO CÁLCULO DA EXECUÇÃO. POSSIBILIDADE. OBRIGAÇÃO DE TRATO SUCESSIVO. ARTIGO 290, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA EM EXECUÇÃO. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO PARA RECONHECER A POSSIBILIDADE DE INCLUIR NO CÁLCULO DA EXECUÇÃO OS ALUGUEIS VINCENDOS. (TJPR - 11ª C. Cível - AI - 1399507-4 - Curitiba - Rel.: Lenice Bodstein - Unânime - - J. 03.02.2016) (TJ-PR - AI: 13995074 PR 1399507-4 (Acórdão), Relator: Lenice Bodstein, Data de Julgamento: 03/02/2016, 11ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 1745 23/02/2016)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. DECISÃO MONOCRÁTICA. DIREITO PRIVADO NÃO ESPECIFICADO. AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA. CONSÓRCIO DE BEM IMÓVEL. CONTRATO DE TRATO SUCESSIVO. INCLUSÃO DE PARCELAS VINCENDAS. POSSIBILIDADE. É cabível a inclusão das parcelas vincendas, no decorrer do trâmite processual, em ação de execução de título embasado em contrato de trato sucessivo. Inteligência dos art. 290 c/c 598 do CPC. AGRAVO DE INSTRUMENTO PROVIDO. (Agravado de Instrumento Nº 70066420803, Décima Sétima Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Julgado em 08/09/2015). (TJ-RS - AI: 70066420803 RS, Relator: Gelson Rolim Stocker, Data de Julgamento: 08/09/2015, Décima Sétima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 11/09/2015)

Sem dúvida, teremos que enfrentar no dia a dia de nossas futuras execuções de cotas condominiais a questão da inclusão das cotas vencidas no curso da execução, mas com perspectivas muito favoráveis no sentido da possibilidade de incluí-las no processo, ressaltando que entendimento diverso, verdadeiramente, inviabilizaria a execução de cotas condominiais.