

As taxas condominiais e as alterações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil (NCPC)

Dentre as inúmeras novidades e alterações trazidas pelo Novo Código de Processo Civil (Lei Federal nº 13.105/2015), vigente a partir de 17 de março de 2016, apontaremos, no presente artigo, a inclusão dos débitos condominiais no rol dos títulos executivos extrajudiciais, por se tratar de um tema delicado e recorrente no cotidiano da maior parte dos condomínios de nosso país.

Com efeito, a inadimplência dos condôminos é um dos maiores problemas enfrentados pelos administradores de condomínios, o que acaba influenciando na deficiente prestação de serviços básicos, como a coleta de lixo, a limpeza, a manutenção das áreas comuns, entre outras. Além disso, o mal-estar causado com tal inadimplemento afeta a todos os moradores do local, eis que os bons pagadores acabam pagando pela conta dos moradores inadimplentes, e essa situação gera flagrante animosidade.

Nesse contexto, os administradores de condomínios não têm outra saída a não ser buscar o Poder Judiciário, através de ações de cobrança, as quais, por sua natureza, acaba "arrastando" a discussão sobre as despesas condominiais e o efetivo recebimento das parcelas em atraso por um longo tempo, o que somente agrava a situação do próprio condomínio e das pessoas que ali residem.

Diante deste cenário nebuloso, o Novo Código de Processo Civil acaba trazendo um alento aos administradores e até premiando os bons pagadores, eis que veio trazer maior celeridade aos processos judiciais, em especial aos créditos condominiais, elevando os mesmos à condição de título executivo extrajudicial, conforme novidade legislativa preconizada no artigo 784, inciso X, *in verbis*:

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;

Desse modo, ao elencar os créditos condominiais ao rol dos títulos executivos extrajudiciais, dispensamos o prévio e normalmente moroso processo de conhecimento (onde são cabíveis diversas discussões sobre a dívida em questão), e permitindo o ingresso imediato do processo executivo (onde já podemos, sem discussões, exigir o pagamento da dívida líquida, certa e exigível), o condomínio / credor ganhará maior agilidade e proveito econômico na recuperação da dívida em aberto, já que a expropriação de bens do devedor se tornará mais célere e efetiva.

No caso concreto, ajuizado o processo judicial de execução pelo condomínio, será solicitada a citação do condômino inadimplente para, desde já, pagar a dívida no prazo de até três dias, sob pena de medidas de constrição, como a penhora de bens, até que o débito seja satisfeito. Sem essa novidade legislativa trazida em março de 2016, a possibilidade de penhora ou expropriação de bens poderia levar meses ou anos até se concretizar.

Claro que sempre caberá ao réu, no caso o condômino inadimplente, em respeito aos princípios constitucionais da ampla defesa, devido processo legal e ao contraditório, ter o seu direito de defesa resguardado, ou seja, no caso de ausência do pagamento no prazo estabelecido na lei, opor Embargos à Execução, com prazo de quinze dias, até mesmo para poder justificar o seu débito e a sua mora. Entretanto, como regra, tal instrumento processual não terá efeito suspensivo, isto é, não terá a força necessária para suspender o processo executivo, conforme ordena o artigo 919 do NCPC (*salvo a previsão do parágrafo primeiro do referido dispositivo legal*).

Não restam dúvidas de que essa novidade legislativa, muito bem-vinda aos nossos olhos, que trouxe um novo procedimento de cobrança das taxas condominiais em aberto, cria um cenário mais benéfico e uma maior expectativa de redução da inadimplência nos diversos condomínios existentes em nosso país, no sentido de privilegiar o bom pagador e de tornar mais severa a condição imputada ao devedor, evitando maiores protelações e fugas de responsabilidade, tendo em vista que o débito condominial é considerado, pelo novo diploma legal, um título executivo extrajudicial. Isto significa, para os administradores de condomínios e para os advogados que atuam no setor imobiliário, uma substancial redução do tempo que levará uma cobrança de taxa condominial na via judicial, já que tal crédito será submetido diretamente ao processo executivo.

O anseio da nova lei é que essa celeridade processual se reflita, diretamente, no comportamento dos condôminos que costumam atrasar o pagamento de suas quotas, uma vez que o novo rito incentiva a pontualidade nos pagamentos. E, com isso, a administração do condomínio terá maior controle no seu fluxo de caixa, maior previsão orçamentária e até melhores condições de reverter os valores arrecadados mensalmente em serviços de qualidade para os próprios moradores do condomínio, criando-se um verdadeiro estado de bem estar no convívio social.

Patrícia Silva Batista, Estagiária do Escritório MZ Advocacia