

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

FACULDADE DE DIREITO

DIREITO

Lucas Lopes Boccuzzi

Execução do Crédito Referente às Contribuições de Condomínio Edilício e a Aplicação da
Regra do Artigo 323 do Código de Processo Civil de 2015

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

São Paulo

2018

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO

Lucas Lopes Boccuzzi

Execução do Crédito Referente às Contribuições de Condomínio Edilício e a Aplicação da
Regra do Artigo 323 do Código de Processo Civil de 2015

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à
Faculdade de Direito da Pontifícia
Universidade Católica de São Paulo, como
requisito parcial para obtenção do título de
bacharel em Direito, sob a orientação do
Professor Doutor William Santos Ferreira.

São Paulo

2018

RESUMO

Considerando que o Novo Código de Processo Civil passou a estabelecer que o crédito referente às contribuições de condomínio edilício é título executivo extrajudicial, objetiva-se esclarecer a possibilidade ou não de aplicação subsidiária do artigo 323, o qual autoriza a inclusão no pedido das prestações sucessivas de uma mesma obrigação, se no curso do processo não forem pagas, ao processo de execução de tal título. Para tanto, procede-se à análise e estudo da natureza jurídica das taxas condominiais, da forma de cobrança desse crédito sob a égide da Código de Processo Civil revogado de 1973, dos requisitos do processo de execução, da taxa condominial como título executivo extrajudicial e sua execução, dos entendimentos quanto à possibilidade ou não da aplicação do artigo 323 ao processo de execução, da controvérsia observada em decisões judiciais sobre o tema e da aplicação do princípio da proporcionalidade como ferramenta de hermenêutica para obter uma possível solução da problemática. Desse modo, identifica-se que há, basicamente, dois posicionamentos pretorianos sobre o tema. O primeiro entende que não é possível aplicar o artigo 323, uma vez que parcelas vincendas não são exigíveis, o que impede o ajuizamento de ação de execução. Por outro lado, há o posicionamento de que o referido dispositivo legal deve incidir em prol dos princípios da celeridade e economia processual. Ao final, conclui-se que é possível a aplicação do artigo 323 na hipótese debatida, desde que observados determinados limites relacionados com a demonstração documental do crédito referente às contribuições condominiais.

Palavras-chave: contribuição de condomínio; título executivo extrajudicial; processo de execução; parcelas vincendas; princípio da proporcionalidade.

ABSTRACT

Considering that the New Code of Civil Procedure started to establish that the credit related to the building condominium contributions is an extrajudicial enforcement order, the aim is to clarify if it is possible or not the subsidiary application of article 323, which authorizes the inclusion in the successive instalments request of a same obligation, if they are not paid during the process course, to the implementation process of such order. Therefore, it is conducted a legal nature analysis and studies of the condominium fees, of this credit collection form under the aegis of the Code of Civil Procedure repealed in 1973, of the implementation process requirements, of the condominium fee as an extrajudicial enforcement order and its implementation, of the understandings about if it is possible or not the application of the article 323 to the implementation process, of the controversy observed in judicial decisions about the theme and of the application of the proportionality principle as a hermeneutics tool to obtain a possible solution of the problem. Thus, it is identified that there is, basically, two Praetorian positionings about the theme. The first one understands that it is not possible to apply the article 323, once future installments are not required, what impedes the enforcement action judgement. Alternatively, there is the positioning that such legal mechanism must focus in support of the celerity principles and procedural economy. Finally, it is concluded that it is possible to apply article 323 inside the discussed hypothesis, since certain limits related to the credit documentary demonstration concerning to the condominium contributions are observed.

Key-words: condominium contributions; extrajudicial enforcement order; implementation process; future installments; proportionality principle.

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	6
2.	NATUREZA JURÍDICA DAS CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO.....	9
2.1.	Noções Iniciais sobre Condomínio Edilício.....	9
2.2.	Contribuições de Condomínio Edilício e sua Natureza Jurídica.....	11
3.	DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL SOB A ÉGIDE DO CPC/1973.....	14
4.	REQUISITOS DO PROCESSO DE EXECUÇÃO E O PRINCÍPIO DA <i>NULLA EXECUTIO SINE TITULO</i>	20
5.	A TAXA CONDOMINIAL COMO TÍTULO EXECUTIVO – INOVAÇÕES DO CPC/2015.....	25
6.	DA EXECUÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL E A COBRANÇA DAS PARCELAS VINCENDAS – PROBLEMÁTICA.....	29
7.	CASUÍSTICA – DIVERGÊNCIA DE ENTENDIMENTO ENTRE JULGADOS DO TJ-SP.....	34
8.	DO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE COMO MEIO DE SOLUÇÃO DA PROBLEMÁTICA.....	38
9.	CONCLUSÃO.....	41
	REFERÊNCIAS.....	44

1. INTRODUÇÃO

O sistema processual civil, após o advento da Constituição Federal de 1988, sofreu sucessivas reformas na busca de melhores condições para dar efetividade aos direitos e garantias fundamentais constitucionalmente assegurados.

De fato, os processualistas passaram a conceber um novo processo civil com predominante função social, ou seja, além de garantir o pleno acesso ao Poder Judiciário, tornou-se necessário oferecer mecanismos para que a atividade jurisdicional fosse desenvolvida de maneira a atender, da forma mais efetiva, os interesses dos jurisdicionados.

Surgiu um novo conceito de “due process of law”, o conceito de devido processo legal mais abrangente que aquele que se preocupava apenas com o respeito aos princípios constitucionais. O novo significado de devido processo legal passou a englobar também o direito à tutela jurisdicional adequada às necessidades do direito material. Enfim, a tutela jurisdicional deveria ser mais executiva do que declaratória.

Nesse contexto, na esteira desse fenômeno reformista, o Novo Código de Processo Civil, instituído pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, buscou modernizar e agilizar o desenvolvimento do processo civil brasileiro, com vistas a dar maior efetividade ao direito material, no menor prazo possível.

Em comparação com o Código de Processo Civil de 1973 (Lei nº 5.869/1973), o novo diploma introduziu diversos dispositivos e institutos capazes de agilizar o processo através de técnicas de sumarização.

Isto, porque não é mais plausível percorrer os sinuosos e morosos caminhos do processo de conhecimento nos casos em que o direito do autor é evidente ou corre o risco de perecer em razão da demora na prestação jurisdicional.

Diante disso, dentre as novidades introduzidas pelo Novo Código de Processo Civil está a regra do artigo 784, inciso X, que equiparou ao título executivo extrajudicial o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.

Notadamente, o legislador pretendeu dar maior efetividade à tutela jurisdicional para cobrança da cota devida em decorrência dos condomínios edilícios, que passou a deter natureza jurídica de título de obrigação certa, líquida e exigível, suficiente para embasar uma execução por quantia certa, com a expropriação de bens do executado, para satisfação do crédito exequendo, ou seja, passou-se a permitir a cobrança judicial desses créditos por meio de uma ação mais ágil e efetiva.

Lembra-se, por oportuno, que as cotas condominiais, até o advento do CPC/2015, não se constituíam em título executivo extrajudicial, sendo que somente eram cobradas judicialmente por meio de processo de conhecimento.

No entanto, a possibilidade de execução da cota condominial acabou por provocar certa polêmica nos meios judiciais, uma vez que referido crédito envolve relação jurídica que tem por objeto o cumprimento de obrigação em prestações sucessivas, ou seja, a cota condominial se renova automaticamente, sendo que durante toda a tramitação do processo judicial de cobrança, o condômino inadimplente, usualmente, passa a ser devedor, também, das cotas condominiais vincendas.

Tanto assim, que durante a vigência do CPC de 1973, em que a cobrança da taxa condominial se realizava por meio do processo de conhecimento, sempre se admitiu a inclusão no pedido da respectiva ação de cobrança, além das cotas condominiais vencidas e não pagas, todas aquelas que fossem vencendo no curso do processo.

Embora o CPC de 2015, em seu artigo 323, continue prevendo a possibilidade jurídica de inclusão na condenação das obrigações decorrentes de prestações sucessivas, há certa celeuma sobre a aplicação dessa regra, quando envolver processo de execução. Nesse aspecto, o presente estudo apresentará alguns julgados do Tribunal de Justiça de São Paulo, que apresentam entendimentos divergentes sobre a matéria.

Afinal, embora o parágrafo único do artigo 771 do CPC de 2015, autorize a aplicação de forma subsidiária ao processo de execução dos dispositivos previstos para o procedimento comum, é fato que essa possibilidade somente existe quando houver compatibilidade entre a regra específica e o processo de execução.

Nota-se, todavia, a teor do disposto nos artigos 783 e 786 do próprio CPC/2015, que o processo de execução somente pode ser instaurado se preenchidos dois requisitos essenciais,

quais sejam: (i) existência de título executivo que represente obrigação certa, líquida e exigível; e (ii) inadimplemento do devedor.

Aliás, a execução será considerada nula se o título executivo extrajudicial não corresponder à obrigação certa, líquida e exigível (artigo 803, inciso I, do CPC/2015), bem como se for instaurada antes de se verificar a condição ou de ocorrer o termo, qual seja, a inadimplência do devedor (artigo 803, inciso III, do CPC/2015).

Ora, como então seria possível aplicar subsidiariamente a regra do artigo 323 ao processo de execução, para incluir no pedido as cotas condomínio futuras, se referidos créditos, no momento da distribuição da ação, ainda não são líquidos, certos e exigíveis?

De outro lado, não seria razoável exigir que o credor da taxa condominial fosse obrigado a promover sucessivas execuções a cada novo vencimento, considerando que a relação entre condômino e condomínio envolve obrigações em prestações sucessivas. Seria um contrassenso, que a inovação introduzida pelo CPC de 2015, visando dar maior efetividade à tutela jurisdicional para cobrança de dívidas dessa espécie, ao invés de agilizar e promover a economia processual, tivesse como efeito colateral justamente a onerosidade, ao ponto de induzir o credor da cota condominial a desistir da via rápida da execução para retornar ao processo de conhecimento, que era adotado quando da vigência do CPC de 1973.

Dessa forma, o presente trabalho tentará apontar o melhor caminho para harmonizar o aparente conflito entre princípios processuais (princípio da efetividade e o princípio da “*nullus executio sine titulo*”), quando se promove a execução da taxa condominial, incluindo no pedido as prestações vincendas que se tornarem devidas no curso do respectivo processo.

A investigação a ser desenvolvida buscará desvendar se é possível incluir as prestações sucessivas em eventual execução fundamentada em taxa condominial, ou seja, se há compatibilidade entre as regras constantes nos artigos 783, 786 e 803 com a previsão do artigo 323, todos do CPC/2015.

Assim sendo, muito embora não se tenha a pretensão de dar a palavra final sobre os aspectos que serão abordados, tentar-se-á contribuir para que o melhor caminho seja encontrado, na busca incessante de tornar o Direito instrumento efetivo e eficaz para a solução dos conflitos de interesses existentes na vida em sociedade.

2. NATUREZA JURÍDICA DAS CONTRIBUIÇÕES DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Considerando a abordagem proposta na introdução, não há meios de adentrar ao objeto principal deste trabalho sem antes analisar, mesmo que de forma perfunctória, os aspectos jurídicos do condomínio edilício, em especial aqueles que fundamentam a existência da taxa condominial e a própria obrigação de pagar por parte dos condôminos.

2.1. Noções Iniciais sobre Condomínio Edilício

Para tanto, iniciamos o estudo destacando que o condomínio edilício é a associação da propriedade comum à propriedades distintas e exclusivas. Trata-se, assim, da convivência, sobre um mesmo imóvel, de copropriedade simultânea de áreas comuns (solo, estrutura do prédio, telhado, rede geral de distribuição de água, esgoto, gás, eletricidade, calefação, refrigeração central e acesso à via pública) e de propriedade individual e exclusiva de áreas privativas (apartamento, consultório, escritório, sala, loja e sobreloja).¹

As propriedades individuais e exclusivas são consideradas como unidades autônomas, sendo, nestas condições, suscetíveis de utilização independente pelos condôminos, podendo ser alienadas e gravadas livremente por seus respectivos proprietários. Para cada unidade autônoma é reservado, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que é identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Em contrapartida, os espaços que abrangem as áreas comuns são utilizados por todos os condôminos, indistinta e conjuntamente, não sendo passíveis de divisão e de alienação separadamente das respectivas unidades autônomas. Isto porque, embora cada unidade autônoma corresponda a uma determinada fração ideal de áreas comuns, não há possibilidade fática de fracionamento desses espaços, os quais, por este motivo, devem ser utilizados pela coletividade dos condôminos.²

¹ FIUZA, César. *Direito civil: curso completo*. 18ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Página 1.038.

² É o que determina os artigos 1.331, parágrafo 3º, e 1.332, inciso II, do Código Civil e o artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei nº 4.591/1964.

Assim, tendo em vista esse caráter de vida em coletivo dos condomínios edilícios, o ordenamento jurídico prevê determinados institutos com a finalidade de possibilitar sua administração e a regulamentação das relações internas entre os condôminos e do uso de suas áreas comuns e privativas.

No tocante à administração condominial, regulada em seção própria do Código Civil nos artigos 1.347 a 1.356, bem como pelos artigos 22 a 27 da Lei n. 4.591, de 16.12.1964, tem-se a Assembleia Geral de Condôminos, o Síndico e os Conselhos Consultivo e Fiscal. A Assembleia Geral de Condôminos, constituída por todos os condôminos, é órgão deliberativo máximo do condomínio e tem como objetivo principal a administração e a elaboração da legislação interna do condomínio. Há dois tipos de Assembleia Geral: a ordinária e a extraordinária. A primeira, de realização obrigatória e anual, de acordo com o artigo 1.350 do Código Civil, tem como finalidade (i) aprovar o orçamento das despesas, as contribuições dos condôminos e a prestação de contas, (ii) eleger o síndico e (iii) modificar o regimento interno. Já a segunda é convocada para deliberar sobre os demais assuntos do condomínio. O Síndico³ é o órgão de execução da administração condominial e a ele cabe defender os direitos e interesses comuns do condomínio, representando-o, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele. O Conselho Consultivo⁴ possui função de assessoramento e visa auxiliar o Síndico nos diversos assuntos relacionados ao condomínio. Já o Conselho Fiscal⁵ é o órgão de controle financeiro, possuindo as funções de fiscalizar o orçamento e a regularidade das contas (receita e despesas) do condomínio.

Em relação às normas internas do condomínio, há a Convenção Condominial e o Regimento Interno. A primeira é sua lei interna e visa regular as relações dos condôminos, estipulando os direitos e deveres de cada um, e a utilização das áreas comuns e privativas do prédio. A melhor doutrina e o Superior Tribunal de Justiça reconhecem que a Convenção possui

³ As atribuições do síndico estão descritas em rol exemplificativo no artigo 1.348 do Código Civil: “Art. 1.348. Compete ao síndico: I – convocar a assembleia dos condôminos; II – representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns; III – dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio; IV – cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia; V – diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores; VI – elaborar o orçamento da receita e da despesa relativa a cada ano; VII – cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas; VIII – prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas; IX – realizar o seguro da edificação.”

⁴ Previsto no artigo 23 da Lei nº 4.591/1964, não é de presença obrigatória, em razão da entrada em vigor do Código Civil, de 2002, que se omitiu sobre o assunto.

⁵ É também de constituição facultativa e está previsto no artigo 1.356 do Código Civil: “Art. 1.356. Poderá haver no condomínio um conselho fiscal, composto de três membros, eleitos pela assembleia, por prazo não superior a dois anos, ao qual compete das parecer sobre as contas do síndico.”

caráter estatutário ou institucional, uma vez que sua força coercitiva ultrapassa os condôminos que o assinaram, sujeitando também todos aqueles que venham a ocupar o edifício, tais como locatários e futuros adquirentes de unidades autônomas.⁶ De outro lado, o Regimento Interno é o conjunto de regras mais específicas sobre o funcionamento e uso do prédio, complementando e, conseqüentemente, devendo estar em consonância com a Convenção.

Enfim, podemos concluir que o condomínio edilício envolve a comunhão dos direitos e obrigações dos condôminos, que nada mais são do que as pessoas naturais e jurídicas que o integram e que convivem em coletividade e vizinhança, utilizando áreas privativas e de uso comum, com observância a determinadas regras, sob os auspícios da administração exercida pelos órgãos previstos em lei e livremente constituídos pelos próprios condôminos, estando estes, também, obrigados a suportar as despesas inerentes à manutenção e eventuais melhorias de todo esse complexo de relações jurídicas.

2.2. Contribuições de Condomínio Edilício e sua Natureza Jurídica

Superada a análise dos principais aspectos que envolvem o condomínio edilício, passamos a enfrentar a natureza jurídica da contribuição financeira de cada condômino para suportar as despesas que são indispensáveis à sobrevivência da propriedade comum que usufruem.

Como vimos, o condomínio edilício apresenta um caráter coletivo de convivência entre todos os condôminos. Ao lado das propriedades privativas de cada um, existe uma vida comum em sociedade, a qual é bem representada pelas áreas de uso comum e pelas normas internas que visam regular as relações dos condôminos entre si e com o próprio condomínio.

Evidentemente, para se manter em funcionamento e possibilitar seu uso e conseqüente vida coletiva em seu interior, o condomínio edilício gera diversos custos. Como exemplo, podemos listar uma série de gastos necessários, inclusive que se repetem mensalmente, para a manutenção e conservação do prédio e da convivência em comum dentro dele: salários dos empregados e respectivos encargos trabalhistas e previdenciários; remuneração do

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. Página 401.

administrador e do síndico; taxas e impostos; água; energia elétrica; gás; conservação do elevador e de outros equipamentos; seguro; serviços de jardinagem, vigilância, segurança e portaria; conservação e limpeza das áreas comuns; dentre outros.

Referidos custos deverão ser suportados por todos os condôminos, sem exceção, em razão do interesse geral e comum da coletividade que habita o edifício condominial em mantê-lo e conservá-lo. Inclusive, esse é o fundamento da exigência legal prevista no inciso I do artigo 1.336 do Código Civil⁷, o qual prevê o dever dos condôminos de contribuir para as despesas do prédio. Não só isso, nos termos do parágrafo 2º do artigo 1.334 do Código Civil⁸, este dever abrange também os cessionários e promitentes compradores das unidades autônomas.

Dessa forma, de acordo com o artigo 24 da Lei nº 4.591/1964⁹, os condôminos, anualmente, se reunirão em Assembleia Geral Ordinária, que será convocada pelo síndico na forma prevista na convenção, para elaborar o orçamento das despesas comuns e rotineiras do condomínio com a finalidade de estabelecer as contribuições que cada um terá o dever de pagar. Referida verba será aprovada pela maioria dos presentes e compreenderá os custos de conservação e manutenção do condomínio.

A ata dessa assembleia formalizará o valor das contribuições, as quais serão cobradas por meio de boleto. Além disso, segundo o artigo 1.345 do Código Civil¹⁰, apresentam-se como uma obrigação *propter rem*, uma vez que as contribuições estão intrinsecamente ligadas ao bom funcionamento do prédio condominial, acompanhando a unidade autônoma, independentemente de quem for seu titular.

Nesse contexto, o não pagamento das contribuições importa em grave violação ao dever de concorrer nas despesas do condomínio, ensejando a devida cobrança judicial, junto com a penalidade de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e da multa de 2% (dois por

⁷ “Art. 1.336. São deveres do condômino: I – contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideias, salvo disposição em contrário na convenção;”

⁸ “§ 2º São equiparados aos proprietários, para os fins deste artigo, salvo disposição em contrários, os promitentes compradores e os cessionários de direitos relativos às unidades autônomas.”

⁹ “Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.”

¹⁰ “Art. 1.345. O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.”

cento) sobre a quantia em débito, de acordo com o parágrafo 1º do artigo 1.336 do Código Civil¹¹.

¹¹ “§ 1º O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de um por cento ao mês e multa de até dois por cento sobre o débito.”

3. DA COBRANÇA DA TAXA CONDOMINIAL SOB A ÉGIDE DO CPC/1973

Como explicado acima, o condômino tem o dever de contribuir com as despesas do condomínio por meio do pagamento da taxa condominial, por força de previsão expressa contida na legislação e que, usualmente, é reproduzida na convenção coletiva.

Por conseguinte, o descumprimento, por parte do condômino, da obrigação de pagar a taxa condominial, autoriza o condomínio a adotar medidas judiciais, com vistas à cobrança da dívida respectiva, observadas as regras estabelecidas pelo Direito Subjetivo.

Nesse contexto e para que seja possível analisar se as alterações introduzidas pelo legislador com a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, prestigiaram, de fato, o princípio da efetividade, importante abordar como a cobrança judicial da dívida condominial se realizava sob a égide do Código de Processo Civil de 1973.

No passado recente, antes do advento da Lei nº 13.105/2015, para exercitar a cobrança da taxa condominial por inadimplemento, o condomínio edilício dispunha de duas opções de procedimento, a saber: (i) o procedimento sumário previsto no CPC/1973 e (ii) o procedimento sumaríssimo das causas cíveis de menor complexidade de competência dos Juizados Especiais Cíveis (Lei nº 9.099/1995).

Segundo o disposto no artigo 275, inciso II, alínea *b*, do CPC/1973¹², com a redação dada pela Lei nº 9.245/1995, era cabível o procedimento sumário, independentemente do valor da causa, para as ações propostas pelo condomínio em face do condômino com a finalidade de cobrar as despesas condominiais não pagas.

Por conseguinte, embora estabelecesse um procedimento mais célere, ou seja, o rito sumário, o CPC/1973 previa que a cobrança das despesas condominiais se efetivava por meio do processo de conhecimento e não do processo de execução.

Isso porque o rito sumário era uma das espécies do procedimento comum, conforme previsão expressa do artigo 272 do CPC/1973¹³. Nesse sentido, o parágrafo único do mesmo

¹² “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;”.

¹³ “Art. 272. O procedimento comum é ordinário ou sumário.”

artigo 272¹⁴ estabelecia que o procedimento sumário regia-se por disposições próprias, mas aplicando-se, subsidiariamente, as disposições gerais do procedimento ordinário.

Neste ponto, importante abordar, de forma bem objetiva, a diferença entre o processo de execução e o de conhecimento:

[...], o processo de conhecimento visa a declaração do direito resultante da situação jurídica material conflituosa, enquanto o processo de execução se destina à satisfação do crédito da parte. Embora tanto num como noutro a parte exerça perante o Estado o direito subjetivo público de ação, a grande diferença entre os dois processos reside no fato de tender o processo de cognição à pesquisa do direito dos litigantes, ao passo que o processo de execução parte justamente da certeza do direito do credor, atestada pelo “título executivo” de que é portador. (THEODORO JÚNIOR, 2016, p. 211 e 212).

De fato, enquanto que no processo de conhecimento o juiz decidirá sobre o mérito da lide, definindo se o autor possui ou não determinado direito em face do réu, no processo de execução o juiz, já partindo da certeza do direito do autor, atuará apenas para concretizar referido direito em razão do inadimplemento do réu.

Portanto, durante a vigência do CPC de 1973, restava ao condomínio, apenas, ingressar com ação judicial de cobrança, por meio da qual o órgão jurisdicional competente, para prestar a tutela condenatória pretendida, cumpria todo o iter procedimental cognitivo, no sentido de realizar a subsunção valorativa dos fatos às normas aplicáveis, julgando o mérito e fixando a solução do conflito através de uma sentença condenatória.

Referida sentença poderia, ainda, ser submetida ao duplo grau de jurisdição por meio dos recursos próprios, inclusive, elevando a causa ao conhecimento dos tribunais superiores.

Portanto, a taxa condominial, por si só, não continha natureza jurídica de título executivo extrajudicial, sendo que, para executar o crédito condominial, fazia-se indispensável materializar a obrigação de pagar num título executivo judicial, representado pela sentença ou acórdão transitado em julgado, para a hipótese de execução definitiva, ou ainda submetido a um recurso sem efeito suspensivo, para a hipótese de execução provisória.

¹⁴ “Parágrafo único. O procedimento especial e o procedimento sumário regem-se pelas disposições que lhes são próprias, aplicando-se-lhes, subsidiariamente, as disposições gerais do procedimento ordinário.”

Realmente, somente após obter uma decisão definitiva e exauriente, podia o condomínio iniciar a execução por quantia certa por meio do procedimento de cumprimento de sentença, então previsto a partir do artigo 475-I do CPC/1973.

Neste aspecto, ressaltamos que referida hipótese não se confundia com aquela prevista no artigo 585, inciso V¹⁵, a qual permitia ao proprietário locador cobrar do locatário as despesas condominiais que estavam a cargo deste pela via de execução, isto é, apenas havia a execução das taxas condominiais como encargos acessórios na relação locatícia. De fato, partindo-se de uma interpretação sistemática e visando não tornar a previsão do artigo 275 em letra morta, a menção a “taxas e despesas de condomínio” entre os títulos executivos extrajudiciais autorizava apenas o ingresso direto na via executiva do condômino locador que pretendia reaver do locatário aquilo que pagou a título de despesas condominiais. No caso do condomínio, representado pelo síndico, cobrando o condômino, era necessário conseguir prévia sentença condenatória, de acordo com o disposto no referido dispositivo legal.

Como alternativa ao procedimento sumário então previsto no CPC/1973, a Lei nº 9.099/1995, editada em observância ao artigo 98, inciso I, da Constituição Federal¹⁶, permite a utilização do denominado procedimento sumaríssimo, o qual, em suma, se desenvolve também por meio de processo de cognição, mas com observância ao princípio da simplicidade dos atos processuais. Em seu artigo 3º, inciso II¹⁷, estabelece que os Juizados Especiais Cíveis são competentes para julgar as causas cíveis enumeradas no artigo 275, inciso II, do CPC/1973, independentemente do valor da causa. Ou seja, as que, em razão da matéria, poderiam correr pelo procedimento sumário no foro comum. Em referido rol, como já analisado acima, em sua alínea *b*, encontrava-se as causas de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio.

Dessa forma, o condomínio tinha a possibilidade de escolher, dentro do procedimento comum, entre adotar o rito sumário ou, a partir de 1995, o rito sumaríssimo, sendo que este último poderia ser afastado em razão de eventual necessidade de prova técnica complexa, uma

¹⁵ “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;”.

¹⁶ “Art. 98. A União, no Distrito Federal e nos Territórios, e os Estados criarão: I – juizados especiais, providos por juízes togados, ou togados e leigos, competentes para a conciliação, o julgamento e a execução de causas cíveis de menor complexidade e infrações penais de menor potencial ofensivo, mediante os procedimentos oral e sumaríssimo, permitidos, nas hipóteses previstas em lei, a transação e o julgamento de recursos por turmas de juízes de primeiro grau;”.

¹⁷ “Art. 3º O Juizado Especial Cível tem competência para conciliação, processo e julgamento das causas cíveis de menor complexidade, assim consideradas: II – as enumeradas no art. 275, inciso II, do Código de Processo Civil;”.

vez que é inadmissível a produção de prova pericial nos processos ajuizados nos Juizados Especiais Cíveis. Essa faculdade é permitida pois, como os Juizados Especiais Cíveis instituem um novo tipo de processo, disciplinado pelos princípios da oralidade, da informalidade, da simplicidade, da economia processual e da celeridade, é opção do interessado propor sua ação em tal Juízo, nas causas que forem de sua competência, ou optar pelo foro comum.

Por fim, cabe-nos destacar que, embora o sistema processual anterior ao CPC/2015 previsse expressamente duas modalidades de cobrança da taxa condominial, a doutrina divergia sobre a possibilidade ou não da utilização do procedimento ordinário.

Realmente, apesar do CPC/1973 estabelecer a observância do procedimento sumário, nos termos de seu artigo 275, alguns doutrinadores defendiam ser possível a escolha pelo procedimento ordinário. Para essa corrente, isso se justificava por duas razões. Primeiro, porque o CPC/1973 admitia a fungibilidade de ritos, principalmente tendo em vista o disposto no artigo 292, parágrafo 2º¹⁸, que permitia a cumulação de pedidos correspondentes a tipos diversos de procedimento apenas se o autor se utilizasse do procedimento ordinário. Segundo, porque a opção pelo procedimento ordinário não gerava quaisquer prejuízos ao réu, pelo contrário, ampliava a possibilidade de defesa deste, devendo, dessa forma, ser autorizada referida faculdade em homenagem ao princípio da instrumentalidade das formas, inscrito nos artigos 249, parágrafo 1º¹⁹, e 250, parágrafo único²⁰ da lei subjetiva então vigente²¹.

Não obstante essa corrente doutrinária, preferimos cerrar fileiras com aqueles que entendem que tal possibilidade não deveria ser admitida²².

¹⁸ “§ 2º Quando, para cada pedido, corresponder tipo diverso de procedimento, admitir-se-á a cumulação, se o autor empregar o procedimento ordinário.”

¹⁹ “Art. 249. O juiz, ao pronunciar a nulidade, declarará que atos são atingidos, ordenando as providências necessárias, a fim de que sejam repetidos, ou retificados. § 1º O ato não se repetirá nem se lhe suprirá a falta quando não prejudicar a parte.”

²⁰ “Art. 250. O erro de forma do processo acarreta unicamente a anulação dos atos que não possam ser aproveitados, devendo praticar-se os que forem necessários, a fim de se observarem, quanto possível, as prescrições legais. Parágrafo único. Dar-se-á o aproveitamento dos atos praticados, desde que não resulte prejuízo à defesa.”

²¹ Nesse sentido: WAMBIER, Luiz Rodrigues (Coord.). *Curso avançado de processo civil, volume 1: teoria geral do processo de conhecimento*. 9ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007. Página 159.

²² Defendem esse posicionamento: GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Novo curso de direito processual civil, volume 1: teoria geral e processo de conhecimento (1ª parte)*. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. Página 292. LENZA, Pedro (Coord.). *Direito processual civil esquematizado*. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014. Páginas 471 e 472. THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil – Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum – vol. I*. 57ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Páginas 754 e 755. WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa. *Processo civil – curso completo*. 2ª ed. revista e atual. Belo Horizonte: Del Rey, 2008. Páginas 273 e 274.

Afinal, as normas referentes ao procedimento possuem natureza de ordem pública e, portanto, de aplicação cogente. Dessa forma, o autor não tem liberdade para escolher o procedimento que desejar, nem mesmo com o consentimento do réu. A única exceção é a hipótese do já mencionado parágrafo 2º do artigo 292 do CPC/1973.

De toda forma, registramos que o Superior Tribunal de Justiça (STJ), ao analisar o artigo 250 do CPC/1973, acabou aplicando o princípio da instrumentalidade das formas processuais, sob o fundamento de que a adoção do rito ordinário, quando a Lei estabelece o rito sumário, somente implicaria em nulidade se houvesse prejuízo à defesa do réu²³. Como o procedimento ordinário é mais amplo do que o sumário, propiciando, inclusive, maior dilação probatória, seria injustificável e irrazoável declarar a nulidade do processo sem a comprovação de prejuízo ao réu.

Dessa forma, concluímos que, sob a égide do CPC/1973, a cobrança da taxa condominial ocorria por meio do processo comum de conhecimento sob os ritos sumário ou sumaríssimo.

Nesse sentido, para as finalidades do presente estudo, é importante destacar, desde logo, a consequência dessa opção do legislador do CPC/1973.

No CPC revogado, como era necessário ingressar com processo de conhecimento para que o devedor da despesa condominial fosse condenado a pagá-las, ajuizada a ação respectiva, era possível incluir as taxas com vencimentos subsequentes no pedido condenatório, para o caso do devedor, no curso do processo, não as pagar. Portanto, as taxas condominiais vincendas e não pagas após a propositura da ação eram incluídas na condenação, enquanto durasse a obrigação, nos termos do artigo 290 do CPC/1973²⁴.

Isso porque as despesas de condomínio envolvem obrigação em prestações sucessivas, sendo que o processo de conhecimento permite, inclusive agora sob a égide do CPC/2015, em

²³ REsp nº 23.602-6/SP e AgRg no REsp nº 918.888/SP.

²⁴ “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.”

seu artigo 323²⁵, a inclusão na condenação não apenas das prestações vencidas até a sentença, mas também aquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento²⁶.

²⁵ “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.”

²⁶ NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2ª Tiragem. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015. Página 894, nota 3 ao artigo 323.

4. REQUISITOS DO PROCESSO DE EXECUÇÃO E O PRINCÍPIO DA *NULLA EXECUTIO SINE TITULO*

Como abordado no tópico anterior, a taxa condominial, por si só, não continha natureza jurídica de título executivo extrajudicial, o que impunha ao credor desse tipo de obrigação, ante o inadimplemento do devedor, a necessidade de promover a cobrança judicial por meio de processo de conhecimento, a fim de materializar a obrigação de pagar num título executivo judicial.

Isto, porque

o processo de conhecimento visa a declaração do direito resultante da situação jurídica material conflituosa, enquanto o processo de execução se destina à satisfação do crédito da parte. [...] a grande diferença entre os dois processos reside no fato de tender o processo de cognição à pesquisa do direito dos litigantes, ao passo que o processo de execução parte justamente da certeza do direito do credor, atestada pelo 'título executivo' de que é portador. (THEODORO JÚNIOR, 2016, p. 211 e 212).

De fato, o legitimado para ingressar com ação de execução não é aquele titular de um crédito, mas quem é representado como titular de um crédito em algum dos documentos que a lei atribui qualidade de título executivo.

Enfim, no processo de execução busca-se a realização forçada de um direito consubstanciado num título executivo, tendo em vista o não cumprimento de determinada obrigação por quem deveria fazê-lo. Ou seja, a tutela executiva tem como finalidade a satisfação do credor (titular de um direito), o qual possui seu direito reconhecido em um título executivo, diante do inadimplemento do devedor.

Para que o credor possa se socorrer da execução, o Código de Processo Civil exige, além dos pressupostos processuais e condições da ação comuns a todo processo judicial, que dois requisitos específicos sejam preenchidos: (i) o inadimplemento do devedor (pressuposto prático) e (ii) a existência de título executivo que comprove a certeza e liquidez da dívida

(pressuposto formal).²⁷ É o que estabelece o artigo 786 do CPC/2015²⁸, com a mesma redação do artigo 580 do revogado CPC/1973.

O primeiro requisito é a necessidade de o devedor, praticando atitude ilícita, inadimplir sua obrigação. É isso que caracteriza a exigibilidade da dívida, uma vez que, enquanto não vencido o débito e for possível ao devedor satisfazer voluntariamente sua obrigação na data correta, o crédito não pode ser exigido e, conseqüentemente, a execução será incabível por ser o credor carecedor de tal ação. O inadimplemento ocorre sempre que o devedor não cumpre sua obrigação no tempo, local e/ou forma convencionadas.²⁹

O mencionado artigo 786 do CPC/2015 estabelece que o inadimplemento que permite o ajuizamento de execução é aquele decorrente da não satisfação de obrigação certa, líquida e exigível, consubstanciada em título executivo, pelo devedor. Nesse sentido, lembramos, ainda, que o artigo 788, segunda parte³⁰, equipara o cumprimento inadequado ou imperfeito da obrigação ao inadimplemento autorizador de execução.

O segundo requisito é a existência de título executivo, o qual “deve ser compreendido como documento que atesta a existência de obrigação certa, líquida e exigível e que autoriza o início da prática de atos jurisdicionais executivos.” (BUENO, 2017, p. 558).³¹

De fato, a legislação processual pátria aplica o princípio jurídico consagrado no brocardo *nulla executio sine titulo*, ou seja, a execução é nula se não houver título que a fundamente.

²⁷ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil – Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal – vol. III*. 49ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Página 252.

²⁸ “Art. 786. A execução pode ser instaurada caso o devedor não satisfaça a obrigação certa, líquida e exigível consubstanciada em título executivo.”

²⁹ O Código Civil, em seu Título III – Do Adimplemento e Extinção das Obrigações (artigos 304 ao 388), disciplina o modo de cumprimento das obrigações, sendo que tais regras devem ser observadas pelo devedor.

³⁰ “Art. 788. O credor não poderá iniciar a execução ou nela prosseguir se o devedor cumprir a obrigação, mas poderá recusar o recebimento da prestação se ela não corresponder ao direito ou à obrigação estabelecidos no título executivo, caso em que poderá requerer a execução forçada, ressalvado ao devedor o direito de embargá-la.”

³¹ “Não há consenso doutrinário sobre o conceito e a natureza do título executivo. [...] A discussão em torno da natureza jurídica do título passa, portanto, a um plano mais filosófico do que prático, já que ninguém contesta que, sem o documento e o respectivo conteúdo que a lei determina, nenhuma execução será admitida.” (THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil – Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal – vol. III*. 49ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Página 252). Dessa forma, adotaremos um conceito amplo e incontroverso, não nos debruçando sobre esse assunto, pois fugiríamos das finalidades deste estudo.

Tal requisito deve ser comprovado no momento da propositura da execução, conforme dispõe o artigo 798, inciso I, alínea *a*, do CPC/2015³², ao determinar que a petição inicial seja instruída com o título executivo extrajudicial.

Neste aspecto, ponderamos que somente a lei pode criar títulos executivos, tendo em vista que referidos instrumentos são dotados de uma certeza relativa do direito neles representado, o que possibilita, de plano, a prática de atos executórios, que apresentam certo grau de gravidade e prejudicialidade, por serem exercidos contra o patrimônio do devedor. Consequentemente, o rol legal de títulos executivos é taxativo e encerra verdadeiro *numerus clausus*.

Além disso, não basta a mera existência do título executivo extrajudicial para que se justifique o ajuizamento de ação executória. Para tal, é necessário também que seu conteúdo traga uma obrigação certa, líquida e exigível, como dispõe, inclusive, o artigo 783 do CPC/2015³³, pois são esses elementos que delimitam o direito a ser concretizado.

Do contrário, o processo executivo pode ser considerado nulo, conforme, aliás, estabelece o artigo 803, inciso I, do CPC/2015, em indiscutível homenagem ao princípio da *nulla executio sine titulo*.³⁴

Cabe-nos esclarecer, ainda, que a certeza do título executivo extrajudicial se caracteriza quando os elementos essenciais para a existência jurídica da obrigação nele contida estiverem presentes, devendo constar expressamente a natureza da prestação, seu objeto e seus sujeitos, possibilitando, dessa forma, a identificação do *an debeatur*.

Nas palavras sempre oportunas de Theodoro Júnior (2016, p. 257): “Não cabendo ao juiz pesquisar em torno da existência e extensão do direito do credor, no curso da execução, toda fonte de convicção ou certeza deve se concentrar no título executivo.”

Isto quer dizer que o título executivo, para preencher o requisito de certeza, nas exatas palavras do mencionado doutrinador: “há de ser completo, já que não se compreende nos

³² “Art. 798. Ao propor a execução, incumbe ao exequente: I – instruir a petição inicial com: a) o título executivo extrajudicial;”.

³³ “Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.”

³⁴ “Art. 803. É nula a execução se: I – o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível;”.

objetivos da execução forçada a definição ou o acerto de situação jurídica controvertida”. (THEODORO JÚNIOR, 2016, p. 256).

Além disso, a obrigação prevista no título executivo deve ser líquida, ou seja, deve indicar o valor da prestação devida em dinheiro ou conter todos os elementos necessários para a apuração respectiva³⁵, expressando o *quantum debeatur*.

Por fim, a exigibilidade se materializa quando o título executivo indicar que a obrigação já deve ser cumprida, não estando sujeita ao atendimento de qualquer condição ou termo.

Nesse contexto, entendemos oportuno recordar lição de Humberto Theodoro Júnior³⁶, quando esclarece que os títulos executivos possuem três funções. A primeira é a de autorizar a execução, porque não pode haver execução sem título executivo que a lastreie, uma vez que é um de seus pressupostos, como já analisado acima. Também, define o fim da execução, pois o título aponta qual foi a obrigação contraída pelo devedor e as consequências de seu inadimplemento, que será o direito a ser concretizado com o processo de execução. A última função é a de fixar os limites da execução, já que cabe ao título executivo delimitar objetiva e subjetivamente os atos executórios a serem determinados e cumpridos pelo Poder Judiciário.

Portanto, não pode haver processo de execução sem título executivo que o sirva de base, de acordo com os já citados artigos 783 e 786 do CPC/2015. De fato, o credor só pode ajuizar ação executiva, com a finalidade de concretizar obrigação não cumprida pelo devedor, se possuir título executivo, nos termos da lei e com as características analisadas acima.

Trazendo a explicação ora exposta ao contexto de nosso estudo, notamos que o CPC/1973 não possibilitava o ingresso de ação executiva para a cobrança de taxas condominiais porque a referida legislação não dotava referidos créditos com a natureza jurídica de título executivo extrajudicial. Por isso, o condomínio credor não podia exigir, por meio de execução, que o condômino devedor cumprisse sua obrigação de pagar a taxa condominial. Pelo contrário, necessitava ajuizar ação de conhecimento para que fosse reconhecido tal direito ao condomínio

³⁵ Ressalta-se, nesse ponto, a previsão do parágrafo único do artigo 786 do CPC/2015: “A necessidade de simples operações aritméticas para apurar o crédito exequendo não retira a liquidez da obrigação constante do título.”

³⁶ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil – Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal – vol. III*. 49ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016. Páginas 253 e 254.

e, só depois, caso o condômino não cumprisse com sua obrigação expressa na condenação, passar ao cumprimento de sentença para ver seu direito concretizado.

Esse cenário foi alterado com a entrada em vigor do Novo Código de Processo Civil. A nova legislação processual tornou possível o ajuizamento de ação de execução com base em títulos executivos extrajudiciais representativos dos créditos condominiais.

5. A TAXA CONDOMINIAL COMO TÍTULO EXECUTIVO – INOVAÇÕES DO CPC/2015

Conforme já demonstrado, o sistema processual civil brasileiro estabelece como requisito do processo de execução, a existência do título executivo. De fato, para ter legitimidade para propor a ação executiva não basta ser titular de um crédito, é indispensável que o crédito respectivo esteja representado por um dos documentos em que a lei atribui a condição de título executivo.

Isto, porque o processo de execução não admite em seu iter procedimental a discussão das questões contenciosas, vinculadas às relações intersubjetivas dos jurisdicionados, as quais devem ser tratadas em outra ação judicial, mais especificamente os embargos à execução, conforme determina os artigos 914 e seguintes do Código de Processo Civil.

Assim sendo, como o processo de execução é instrumento de efetivação do direito, por meio da prática de atos de coerção e de constrição patrimonial, a preexistência do título executivo torna-se imprescindível, para dar relativa segurança à atividade jurisdicional, que será desenvolvida a partir de um documento indicativo da certeza, liquidez e exigibilidade do crédito, de seu legítimo titular, bem como de seu potencial devedor.

Por estes motivos, Nelson Nery Junior e Rosa Maria de Andrade Nery (2015, p. 1.650), ao comentarem o artigo 786 do Código de Processo Civil, deixam bem claro que a instauração do processo de execução depende da existência de obrigação consubstanciada em título executivo. Vejamos:

A execução se aparelha, necessariamente, por meio de título executivo. Trata-se de processo documental (urkundenprozeß), pois o título é documento indispensável à propositura da ação (CPC 320) e sua falta acarreta o indeferimento da petição inicial, caso não emendada na forma do CPC 321.

Por conseguinte, quando o legislador do novo Código de Processo Civil, instituído pela Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, resolveu dotar a cobrança judicial da taxa condominial de dar maior celeridade, tornando-a mais desburocratizada, flexível, econômica e

efetiva para o alcance de resultados práticos aos jurisdicionados, introduziu o inciso X no artigo 784, para atribuir natureza jurídica de título executivo extrajudicial aos créditos da espécie, *in verbis*: “o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas.”

Assim, como já explicado, diferentemente do CPC/1973, introduziu-se no sistema processual a possibilidade de o condomínio ingressar diretamente com ação de execução, a fim de cobrar o condômino inadimplente, ou seja, que não tenha cumprido com a obrigação de participar do rateio das despesas condominiais.

Interessante notar que o dispositivo em questão não especificou qual seria o documento a representar o título executivo extrajudicial, assim como fez nos demais incisos. Por exemplo, a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture, o cheque, a escritura pública assinada pelo devedor, o contrato garantido por hipoteca, entre outros, são títulos executivos extrajudiciais que não deixam dúvida em relação a qual documento os representa. Porém, isso não ocorre com o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício. Nesse caso, o Código exige que tal crédito seja previsto em convenção ou aprovado em assembleia geral e que seja documentalmente comprovado, não especificando qual seria este documento.

Não só isso, para que tal documento seja considerado título executivo extrajudicial, além dessa qualidade atribuída por expressa previsão legal, deverá revelar, em seu conteúdo, obrigação certa, líquida e exigível, como já analisamos.

Dessa forma, tendo em vista que a execução é nula caso não esteja fundada em título executivo (princípio da *nulla executio sine titulo*, já estudado acima), importante compreendermos como o crédito condominial deverá estar documentalmente comprovado para se consubstanciar em um título executivo extrajudicial, apto a ensejar processo de execução e revelar seus requisitos em seu conteúdo, quais sejam: da obrigação certa, líquida e exigível.

Primeiramente, observamos que o CPC/2015 exige que a cota condominial esteja prevista na convenção do condomínio ou aprovada em assembleia geral. Por conseguinte, a redação adotada pelo legislador indica que o título executivo extrajudicial representativo do crédito referente às contribuições de condomínio edilício, necessariamente, será representado por mais de um documento.

Lembramos que a convenção de condomínio, analisada rapidamente em capítulo anterior, constitui, em suma, a lei interna do condomínio, prevendo direitos e deveres aos condôminos e regulando a utilização do prédio. Nela, conforme os artigos 9º, parágrafo 3º, alínea *d*, da Lei nº 4.591/1964³⁷ e 1.334, inciso I, do Código Civil³⁸, deverão constar a quota proporcional e o modo de pagamento, isto é, encargos, forma e proporção, das contribuições dos condôminos para atendimento das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio. Por isso, há a exigência legal de que o crédito referente às contribuições condominiais esteja previsto na convenção. Conseqüentemente, a convenção condominial será um dos documentos necessários a ensejar a ação executiva.

Já a assembleia geral “é o órgão deliberativo constituído por todos os condôminos, que tem por função legislar as normas internas e executá-las” (CASSETTARI, 2011, p. 355). De acordo com os artigos 24 da Lei nº 4.591/1964³⁹ e 1.350 do Código Civil⁴⁰, ela deverá se reunir anualmente com a finalidade de aprovar, entre outras matérias, as verbas para as despesas do condomínio e as contribuições dos condôminos. Também, poderá haver assembleia geral que autorize gastos extraordinários. Assim, a ata da assembleia geral, seja ordinária ou extraordinária, é mais um documento apto a demonstrar o crédito do condomínio em face dos condôminos.

Nesse contexto, *a priori*, verificamos que o legislador, ao invés de ter utilizado a conjunção alternativa “ou”, deveria ter utilizado a conjunção aditiva “e”, tendo em vista que, na prática, tanto a convenção, quanto a ata da assembleia deverão instruir o processo executivo, pois ambas são necessárias para comprovar a certeza, liquidez e exigibilidade do crédito a ser executado. Aliás, dependendo do período de inadimplência, poderá ser necessário apresentar mais de uma ata de assembleia, considerando que a definição das contribuições condominiais

³⁷ “Art. 9º Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas, em edificações a serem construídas, em construção ou já construídas, elaborarão, por escrito, a Convenção de condomínio, e deverão, também, por contrato ou por deliberação em assembleia, aprovar o Regimento Interno da edificação ou conjunto de edificações. § 3º Além de outras normas aprovadas pelos interessados, a Convenção deverá conter: d) encargos, forma e proporção das contribuições dos condôminos para as despesas de custeio e para as extraordinárias;”.

³⁸ “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;”.

³⁹ “Art. 24. Haverá, anualmente, uma assembleia geral ordinária dos condôminos, convocada pelo síndico na forma prevista na Convenção, à qual compete, além das demais matérias inscritas na ordem do dia, aprovar, por maioria dos presentes, as verbas para as despesas de condomínio, compreendendo as de conservação da edificação ou conjunto de edificações, manutenção de seus serviços e correlatas.”

⁴⁰ “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.”

ordinárias é estipulada, normalmente, com periodicidade anual, e as de caráter extraordinário podem ser instituídas a qualquer tempo.

Não obstante a apresentação da convenção condominial e das atas de assembleias, a lei determina que o crédito referente à taxa condominial seja provado documentalmente. Nesse sentido, entendemos que o documento capazes de individualizar as prestações inadimplidas é o comprovante da cobrança do débito da contribuição de condomínio (boleto ou recibo).

A união de todos esses documentos traduz o título executivo extrajudicial do crédito referente às cotas condominiais ordinárias ou extraordinárias, representando em seu conteúdo uma obrigação certa e líquida, em razão da convenção condominial e da ata da assembleia que preveem tal crédito, e exigível, tendo em vista a comunicação aos condôminos sobre as questões concernentes ao orçamento do condomínio e os boletos ou recibos de cobrança. Assim, é o conjunto desses elementos que devem estar anexados na petição inicial e que fundamentam a ação de execução.

Oportuno destacar, finalmente, que o inciso X do artigo 784 do CPC/2015, prestigiou as diretrizes que podem ser extraídas do princípio da *nulla executio sine titulo*, tendo em vista a exigência de título executivo extrajudicial para que seja possível ao condomínio ajuizar ação executiva para cobrar o crédito das contribuições condominiais do condômino inadimplente.

Não obstante isso, percebemos que a aplicação do referido princípio no presente caso acabou sendo mitigada para se harmonizar com o princípio da efetividade, de forma a atender as exigências do Direito Processual contemporâneo, de transformar o processo em instrumento de realização do Direito Material, efetivo e eficaz.

Notadamente, ao permitir que o título executivo extrajudicial, em casos envolvendo cobrança de contribuição condominial, seja representado pelo agrupamento de mais de um documento, o legislador atenuou a rigidez que se podia extrair do enunciado *nulla executio sine titulo*, uma vez que a obrigação certa, líquida e exigível não precisará estar representada em um documento específico, o que poderia ser um obstáculo à efetividade da tutela jurisdicional pretendida. Para as situações da espécie, o órgão jurisdicional passou a deter o poder-dever de exercer certo grau de cognição, a fim de identificar os elementos indispensáveis ao processo de execução.

6. DA EXECUÇÃO DA TAXA CONDOMINIAL E A COBRANÇA DAS PARCELAS VINCENDAS – PROBLEMÁTICA

Resta evidente que o legislador do Código de Processo Civil vigente buscou empreender maior efetividade à cobrança judicial da taxa condominial, quando optou por atribuir a esse crédito a natureza jurídica de título executivo extrajudicial apto a ensejar ação de execução, conforme fez constar expressamente em seu artigo 784, inciso X, como analisado no capítulo anterior.

Afinal, mostrava-se anacrônico a sistemática adotada pelo Código de Processo Civil de 1973, que possibilitava a cobrança somente por processo de conhecimento, o qual, notoriamente, demorava muitos anos para se obter o título executivo judicial, hábil para permitir a adoção das medidas executivas, que visavam a satisfação do respectivo crédito.

Todavia, comparativamente com os demais títulos que o dispositivo legal citado acima enumera, a dívida representada pela taxa condominial possui uma distinção importante. Referido crédito, diferentemente de, por exemplo, cheque, duplicata ou contrato de seguro de vida em caso de morte (incisos I e VI), advém de uma obrigação de prestação periódica.

Em relação a tais obrigações, o CPC/2015, repetindo a regra disposta no artigo 290 do CPC/1973⁴¹, prevê⁴² que, nos processos de conhecimento, “A sentença, como permite o art. 323, incluirá as prestações inadimplidas na sentença, independentemente de pedido, enquanto durar a obrigação, desde que elas não sejam pagas ou consignadas durante o processo.” (BUENO, 2017, p. 313).

Em decorrência disso, ensina Humberto Theodoro Júnior (2016, p. 790), que

Perante essas obrigações de trato sucessivo é, outrossim, possível também a condenação a prestações vincendas, ou seja, prestações que só se vencerão em data posterior à sentença. Com isso, evita-se a repetição inútil de demandas

⁴¹ “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.”

⁴² “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.”

em torno do mesmo negócio jurídico. A execução da sentença, no entanto, ficará subordinada à ultrapassagem do termo (art. 514), pois, sem o vencimento da prestação, ela não será exigível e não terá ocorrido o inadimplemento, que é pressuposto ou requisito de qualquer execução forçada (art. 786).

Tais regras, como verificado no Capítulo 3, eram aplicadas à cobrança das taxas condominiais na vigência do CPC/1973, uma vez que ela ocorria por meio de processo de conhecimento. Entretanto, com a entrada em vigor do CPC/2015 e tendo em vista que o crédito referente à taxa condominial passou a ser considerado título executivo extrajudicial, os operadores do Direito depararam-se com uma dúvida, que envolve a aparente antinomia entre a incidência do princípio da *nulla executio sine titulo* e dos princípios da economia e da celeridade processual.

Afinal, de um lado temos o processo de execução a exigir, como pressuposto, a existência de um título executivo líquido, certo e exigível, o que implica reconhecer que a existência do crédito, seu valor exato e a impontualidade do devedor devem estar evidenciadas na propositura da ação, sob pena da execução ser considerada nula.

De outro lado, temos o crédito representado pela contribuição de condomínio, que envolve o inadimplemento de obrigações sucessivas e futuras, ou seja, mesmo após a propositura da ação executiva as taxas condominiais dos meses subsequentes, invariavelmente, tornam-se vencidas e impagas, de forma sucessiva, durante todo o curso do procedimento, até o término do processo respectivo, com a satisfação do crédito exequendo. Nesse contexto, não seria possível ao credor demonstrar no momento da propositura da ação executiva o valor total de seu crédito, até mesmo porque sequer as parcelas vincendas seriam exigíveis no ato da distribuição do processo judicial.

Notadamente, a possibilidade de inclusão das prestações sucessivas no pedido, prevista no artigo 323 do Código de Processo Civil seria aplicável subsidiariamente ao processo de execução, em face do que dispõe os parágrafos únicos dos artigos 318⁴³ e 771⁴⁴ do CPC/2015.

⁴³ “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”

⁴⁴ “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

Entretanto, a aplicação subsidiária de regras do procedimento comum ao processo de execução somente é admitida, desde que seja compatível com seu respectivo iter procedimental, o que nos leva à dúvida sobre a possibilidade de o credor de contribuição condominial ingressar com apenas uma ação de execução, incluindo em seu pedido não somente as parcelas vencidas e inadimplidas, ou seja, exigíveis no ato da distribuição da petição inicial, mas também as vincendas que eventualmente não sejam pagas pelo condômino, durante todo o curso do processo.

Em tese, seria defensável admitir que não é possível aplicar subsidiariamente o artigo 323 ao processo de execução de crédito referente à contribuição condominial e incluir as parcelas vincendas na execução. Isso porque, como analisado em capítulo anterior, de acordo com o artigo 783⁴⁵, o processo de execução tem como fundamento a existência de título de obrigação certa, líquida e exigível. Assim, uma vez que as parcelas vincendas, ainda, não são exigíveis, bem como eventualmente seu valor pode ser alterado, o que esbarraria também nos requisitos da certeza e liquidez, não seria possível executá-las.

Para essa linha de raciocínio, de fato, a execução que pretende cobrar parcelas ainda não vencidas é nula, ensejando a incidência dos incisos I e III do artigo 803⁴⁶, os quais estabelecem que a execução será nula de pleno direito sempre que o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação exigível ou for instaurada antes de se ocorrer o termo. Nesse sentido, o juiz deverá, desde logo, indeferir a petição inicial por inépcia, uma vez que a petição inicial não foi instruída com título executivo extrajudicial que represente obrigação exigível e/ou com prova de que ocorreu o termo (artigos 783 e/ou 798, inciso I, alínea c⁴⁷ c.c. 801⁴⁸), ou, posteriormente, a qualquer tempo e grau de jurisdição, pronunciar tal

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.”

⁴⁵ “Art. 783. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.”

⁴⁶ “Art. 803. É nula a execução se: I – o título executivo extrajudicial não corresponder a obrigação certa, líquida e exigível; [...] III – for instaurada antes de se verificar a condição ou de ocorrer o termo.”

⁴⁷ “Art. 798. Ao propor a execução, incumbe ao exequente: I – instruir a petição inicial com: [...] c) a prova de que se verificou a condição ou ocorreu o termo, se for o caso; [...]”

⁴⁸ “Art. 801. Verificando que a petição inicial está incompleta ou que não está acompanhada dos documentos indispensáveis à propositura da execução, o juiz determinará que o exequente a corrija, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de indeferimento.”

nulidade *ex officio* ou a requerimento da parte, independentemente de embargos à execução (artigo 803, parágrafo único⁴⁹).

Assim, o condomínio só poderia ajuizar ação de execução tendo por base boletos de taxas condominiais vencidas. Ou seja, seria necessário ingressar com sucessivas execuções ou esperar o não pagamento de diversos boletos com a finalidade de utilizar apenas uma ação para a cobrança de mais de um boleto inadimplido anteriormente.

Por outro lado, poder-se-ia defender que o artigo 323 é aplicável às execuções de crédito referente à taxa condominial, tendo em vista a aplicação subsidiária das normas de procedimento comum ao processo de execução, nos termos dos parágrafos únicos dos artigos 318 e 771. Tal posicionamento privilegia a consagração dos princípios da celeridade e economia processual.

De fato, a compreensão mais atual do processo civil o enxerga como meio para a concretização de direitos, a qual, tendo isso em vista, deve mitigar o excesso de formalismo, para privilegiar a aplicação do direito material na solução dos conflitos. Mas não apenas isso, o processo também precisa ser efetivo, buscando sempre concretizar o direito das partes o mais rápido possível e com o mínimo de emprego de atividade jurisdicional.

É como explica Humberto Theodoro Júnior (2016, p. 54) ao tratar do princípio da celeridade processual:

Há uma concepção, que hoje domina a doutrina especializada e, aos poucos, se afirma na melhor jurisprudência, segundo a qual a preocupação maior do aplicador das regras e técnicas do processo civil deve privilegiar, de maneira predominante, o papel da jurisdição no campo da realização do direito material, já que é por meio dele que, afinal, se compõem os litígios e se concretiza a paz social sob comando da ordem jurídica.

E continua o mesmo autor (2016, p. 64) ao escrever sobre o princípio da economia processual:

⁴⁹ “Art. 803. [...] Parágrafo único. A nulidade de que cuida este artigo será pronunciada pelo juiz, de ofício ou a requerimento da parte, independentemente de embargos à execução.”

O processo civil deve-se inspirar no ideal de propiciar às partes uma Justiça *barata e rápida*, do que se extrai a regra básica de que “deve tratar-se de obter o maior resultado com o mínimo de emprego de atividade processual”.

Nesse sentido, por essa segunda linha de raciocínio seria possível mitigar a exigência contida no princípio da *nulla executio sine titulo* em prol dos princípios da celeridade e da economia processual, tornando o processo muito mais efetivo, para possibilitar o atendimento de sua principal função, que é a de realização do direito material. Tal posicionamento se baseia também nas inovações trazidas com o CPC/2015, o qual, com o objetivo de dar maior eficiência ao processo civil, passou a considerar o crédito referente às taxas condominiais como título executivo extrajudicial, visando exatamente dar maior celeridade e economia aos processos que envolvem sua cobrança.

Dessa forma, seria possível ao condomínio ingressar com uma única ação de execução, cobrando as parcelas vencidas e vincendas (estas sendo juntadas ao processo e executadas conforme não forem sendo pagas, isto é, ao se tornarem exigíveis) em face do condômino inadimplente, com a finalidade de ver seu crédito referente à contribuição condominial cumprido por este.

7. CASUÍSTICA – DIVERGÊNCIA DE ENTENDIMENTO ENTRE JULGADOS DO TJ-SP

A divergência em relação a possibilidade ou não de aplicação subsidiária do artigo 323 do CPC/2015 ao processo de execução, permitindo-se neste a cobrança de parcelas vincendas, exposta no capítulo anterior, ultrapassa a teoria e alcança os casos práticos, sendo patente que a discussão já chegou aos tribunais.

No entanto, ainda, não temos notícia de algum encaminhamento dessa temática por parte dos tribunais superiores. Tanto assim, que é possível encontrar decisões judiciais em sentidos antagônicos dentro de um mesmo tribunal.

Nesta toada, escolhemos o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo com a finalidade de aprofundar o estudo e compreender melhor a diferença de posicionamento quanto ao tema por meio da análise de julgamentos de suas Câmaras.

Como exemplo, citamos a 31ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP, que em mais de uma oportunidade⁵⁰, decidiu que o artigo 323 do CPC/2015 não pode ser aplicado aos processos de execução de título executivo extrajudicial, porque as parcelas vincendas das contribuições condominiais não cumprem o requisito de serem exigíveis no momento do ajuizamento da ação, conforme obriga o artigo 783 do CPC/2015, não podendo integrar a execução. Vejamos:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PRETENSÃO DO AGRAVANTE DE INCLUSÃO DAS QUOTAS CONDOMINIAIS VINCENDAS. IMPOSSIBILIDADE. NECESSIDADE DE PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS DE CERTEZA, LIQUIDEZ E EXIGIBILIDADE. RECURSO IMPROVIDO. Na hipótese ora analisada, o disposto no art. 323 do CPC/2015, não pode ser aplicado, pois na execução de título executivo extrajudicial os requisitos da certeza, liquidez e exigibilidade (art. 783) devem estar presentes no momento do ajuizamento da demanda. As parcelas vincendas não ostentam o requisito da exigibilidade, de modo que não podem integrar a execução extrajudicial. (TJ-SP, Agravo de Instrumento nº 2060146-80.2017.8.26.0000, Relator: Adilson de Araujo, órgão julgador: 31ª Câmara de Direito Privado, data de julgamento: 25/04/2017, data de publicação: 25/04/2017).

⁵⁰ A 31ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP também apresentou o mesmo entendimento em outros julgados. São eles: AI nº 2151163-37.2016.8.26.0000, AI nº 2136150-95.2016.8.26.0000, AI nº 2210325-60.2016.8.26.0000, AI nº 2206463-81.2016.8.26.0000, AI nº 2197207-17.2016.8.26.0000 e AI nº 2193487-42.2016.8.26.0000.

Também, a 35ª Câmara de Direito Privado decidiu no mesmo sentido⁵¹, se posicionando de forma contrária à aplicação do artigo 323 do CPC/2015, tendo em vista os mesmos fundamentos utilizados pela 31ª Câmara:

AGRAVO INTERNO. AGRAVO DE INSTRUMENTO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PEDIDO DE INCLUSÃO DE PARCELAS CONDOMINIAIS VINCENDAS NO BOJO DA EXECUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE. INCOMPATIBILIDADE COM O ESTABELECIDO NO ART. 783 DO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. DECISÃO MANTIDA. 1. Nas ações executivas, não é aplicável o que dispõe o art. 323, do NCPC, visto que a ação executória de título extrajudicial, quando vista sob o prisma do art. 783 do referido *codex*, depende da verificação da certeza, liquidez e exigibilidade. 2. A exegese trazida pelo agravante não prevalece, pois estenderia de forma indevida regra processual da fase de cumprimento de sentença para a execução de título extrajudicial, a qual tem regramento específico. 3. Agravo Interno improvido. (TJ-SP, Agravo Interno nº 2030767-94.2017.8.26.0000/50000, Relator: Artur Marques, órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado, data de julgamento: 08/05/2017, data de publicação: 08/05/2017).

Entretanto, a própria 35ª Câmara de Direito Privado do TJ-SP já decidiu em sentido contrário. Tendo em vista que o parágrafo único do artigo 771 do CPC/2015 permite a aplicação subsidiária das regras do procedimento comum ao processo de execução. Com base no referido dispositivo legal, os Desembargadores reconheceram a possibilidade de incidência do artigo 323 do mesmo Código à ação de execução. Isso porque entenderam que interpretação contrária afrontaria os princípios da economia e da celeridade processual, pois obrigaria o condomínio a ingressar com sucessivas execuções. Nesse sentido, transcrevemos a ementa do respectivo acórdão, a saber:

Despesas condominiais. Execução de título extrajudicial. Embargos à execução. Sentença de improcedência. Apelação da embargante. Possibilidade. Incidência do art. 323 do CPC à ação de execução. Obrigação de caráter *propter rem*. Responsabilidade do pagamento das cotas condominiais que se define pela condição de proprietário desse bem ou pela titularidade de sua posse. Ação ajuizada em relação a um dos proprietários do imóvel que, no entanto, alegou que o imóvel foi arrematado em ação trabalhista. Imóvel que, ao tempo do ajuizamento da ação, estava registrado

⁵¹ Tendo o mesmo posicionamento, também julgou o AI nº 2165012-76.2016.8.26.0000.

em nome da ré e estava em sua posse. Transmissão da posse ao arrematante, no curso da demanda que não altera a legitimidade da ré. Responsabilidade da ré, porém, limitada até a data da transmissão da posse ao arrematante. Recurso não provido, com observação. (TJ-SP, Apelação nº 1011063-75.2017.8.26.0562, Relator: Moraes Pucci, órgão julgador: 35ª Câmara de Direito Privado, data de julgamento: 23/10/2017, data de publicação: 24/10/2017).

Outrossim, as 34ª e 36ª Câmaras de Direito Privado decidiram do mesmo modo sobre a matéria, apresentando argumentos idênticos e acrescentando que tal posicionamento prestigia a efetividade da prestação jurisdicional, tendo uma visão instrumentalista do processo. Como exemplo transcrevemos as seguintes ementas de acórdãos:

Débito condominial. Ação de execução. Considerando que as despesas condominiais constituem obrigações em prestações periódicas, não há óbice para a inclusão ao valor do débito exequendo das quantias relativas às cotas vencidas e inadimplidas no curso da ação, até a data do efetivo pagamento. Exegese dos arts. 323 e 771, parágrafo único, do CPC/2015, consentânea com a visão instrumentalista do processo, a qual busca a efetividade da prestação jurisdicional e a economia processual. Recurso provido. (TJ-SP, Agravo de Instrumento nº 2105738-84.2016.8.26.0000, Relator: Gomes Varjão, órgão julgador: 34ª Câmara de Direito Privado, data de julgamento: 22/06/2016, data de publicação: 23/06/2016).

Agravo de instrumento. Ação de execução. Despesas condominiais. Possibilidade de inclusão das parcelas vincendas. Inteligência do art. 323 do CPC/15. Medida que prestigia a efetividade da prestação jurisdicional e a economia processual. Precedentes. Decisão reformada. Recurso provido. (TJ-SP, Agravo de Instrumento nº 2130518-88.2016.8.26.0000, Relator: Walter Cesar Exner, órgão julgador: 36ª Câmara de Direito Privado, data de julgamento: 01/08/2016, data de publicação: 01/08/2016).

Diante desta breve pesquisa de julgados sobre o tema, percebemos que, ainda, não há entendimento uníssono a respeito da aplicação da regra do artigo 323 do CPC ao processo de execução de crédito representado por contribuições condominiais.

Realmente, alguns julgados se apegam ao formalismo contido no artigo 783 do CPC, para manifestar o entendimento de que as prestações sucessivas não podem ser exigidas por meio de execução, tendo em vista que o referido processo tem como condição da ação a existência de crédito fundado sempre em título de obrigação certa, líquida e exigível.

Para esses julgados, notadamente, como as parcelas vincendas da contribuição condominial, ainda, não podem cumprir o requisito da exigibilidade, a execução respectiva seria nula, nos termos do artigo 803, inciso I, do CPC.

De outro lado, outros julgados pugnam por afastar esse rigor excessivo, em prestígio aos princípios da economia e celeridade processual e defendem a aplicação da regra contida no artigo 323 do CPC para as situações da espécie, por entenderem que negar essa possibilidade implicaria em retirar a efetividade do processo, ao arrepio da intenção do legislador do CPC/2015, quando concedeu natureza jurídica de título executivo ao crédito representado por contribuições condominiais.

Entretanto, observamos que os julgados que são favoráveis a aplicação do artigo 323, de forma subsidiária, ao processo de execução, não enfrentaram diretamente a problemática, justamente, levantada pelos julgados contrários, ou seja, a ausência do preenchimento dos requisitos exigidos pelo artigo 783 do CPC, de que o título executivo represente obrigação líquida, certa e exigível.

De fato, referidos julgados passam ao largo dessa problemática e não fundamentam, de forma direta e objetiva, porque referido requisito poderia ser afastado ou, ao menos, mitigado.

É justamente pela ausência de fundamentação específica nos julgados pesquisados, bem como pela omissão da doutrina em realizar a abordagem envolvendo a harmonização das regras do artigo 783 com o artigo 323, que resolvemos traçar estas linhas, buscando, se não resolver em definitivo a polêmica, ao menos apontar uma possibilidade no sentido de conciliar os princípios da *nulla executio sine titulo* com os princípios da celeridade e economia processual.

Afinal, estamos no momento de contribuir para o alinhamento das inovações trazidas pelo novo CPC promulgado em 2015, as quais, certamente, receberão tratamento definitivo, quando questões da espécie começarem a ser discutidas no âmbito do Superior Tribunal de Justiça e, quiçá, do Supremo Tribunal Federal.

8. DO PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE COMO MEIO DE SOLUÇÃO DA PROBLEMÁTICA

Notadamente, a problemática que se apresenta envolve a necessidade de harmonizar a aplicação concreta dos princípios jurídicos envolvidos, os quais somente no plano abstrato encontram-se em perfeita convivência.

Afinal, a situação apresentada envolvendo a necessidade de compatibilizar a execução da contribuição de condomínio com a possibilidade jurídica de incluir no pedido as obrigações sucessivas, implica em verdadeiro conflito entre princípios e não, apenas, numa antinomia entre regras.

Sobre este aspecto, lembramos a lição de Robert Alexy (1994, p. 162), que identifica duas espécies dentro do gênero norma jurídica, a saber: regras e princípios. Para o referido autor, a distinção entre essas espécies repousa na constatação de que os princípios são mandados de otimização e devem ser aplicados da forma mais ampla possível, incidindo seu comando sobre todo o sistema jurídico. Enquanto as regras têm o caráter de mandados definitivos e visam regular situações específicas.

Com relação à solução de antinomias dentro do sistema jurídico, oportuno transcrever a posição adotada por Vito Antonio Boccuzzi Neto (2007, p. 445), que resumiu a situação da seguinte forma:

A antinomia entre regras é solucionada por meio de critérios fornecidos pelo próprio ordenamento jurídico, para que se mantenha sua unidade e coerência, ou seja, o excesso normativo é resolvido afastando a incidência de uma das regras, seja em função de sua hierarquia, de sua atualidade ou de sua especialidade. De outro lado, o conflito entre princípios não admite a revogação de um deles para solucionar o caso concreto, tendo em vista a necessidade de que se mantenham íntegros em sua validade, a fim de manter a coerência do sistema. Nesta hipótese, ocorre, apenas, a redução pontual da eficácia de um deles ou alguns deles.

Convenhamos que a solução de conflitos entre princípios exige o desenvolvimento de uma hermenêutica diferenciada, a qual, segundo o entendimento de Willis Santiago Guerra Filho (2001, p. 61) resolve-se com a aplicação do princípio da proporcionalidade, a saber:

Para resolver o grande dilema da interpretação constitucional, representado pelo conflito entre princípios constitucionais, aos quais se deve igual obediência, por ser a mesma a posição que ocupam na hierarquia normativa, se preconiza o recurso a um princípio dos princípios, o princípio da proporcionalidade, que determina a busca de uma solução de compromisso, na qual se respeita mais, em determinada situação, um dos princípios em conflito, procurando desrespeitar o mínimo ao(s) outro(s), e jamais lhe(s) faltando minimamente com o respeito, isto é, ferindo-lhe seu núcleo essencial. Esse princípio, embora não esteja explicitado de forma individualizada em nosso ordenamento jurídico, é uma exigência inafastável da própria fórmula política adotada por nosso constituinte, a do Estado Democrático de Direito, pois sem a sua utilização não se concebe como bem realizar o mandamento básico dessa fórmula, de respeito simultâneo dos interesses individuais, coletivos e públicos.

E prossegue referido autor na mesma obra (2001, p. 61 e 62), ao explicitar como se desenvolve o princípio da proporcionalidade na solução de determinada situação concreta:

O princípio da proporcionalidade [...] desdobra-se em três aspectos, a saber: proporcionalidade em sentido estrito, adequação e exigibilidade. No seu emprego, sempre se tem em vista o fim colimado nas disposições constitucionais a serem interpretadas, fim esse que pode ser atingido por diversos meios, entre os quais se haverá de optar. O meio a ser escolhido deverá, em primeiro lugar, ser adequado para atingir o resultado almejado, revelando conformidade e utilidade ao fim desejado. Em seguida, comprova-se a exigibilidade do meio quando esse se mostra como o mais suave dentre os diversos disponíveis, ou seja, menos agressivo dos bens e valores constitucionalmente protegidos, que por ventura colidem com aquele consagrado na norma interpretada. Finalmente, haverá respeito à proporcionalidade em sentido estrito quando o meio a ser empregado se mostra como o mais vantajoso, no sentido da promoção de certos valores como o mínimo de desrespeito de outros, que a eles se contraponham, observando-se, ainda, que não haja violação do mínimo em que todos devem ser respeitados.

Enfim, para podermos conciliar o princípio do devido processo legal, que impõe a observância do preenchimento do requisito do título executivo líquido, certo e exigível, sob pena de nulidade da execução (princípio da *nulla executio sine titulo*), com os princípios da economia e da celeridade processual prestigiados pelo legislador do CPC/2015, quando atribuiu natureza executiva às contribuições condominiais, indispensável realizar um exercício de ponderação, que possa permitir obter a melhor solução, ou seja, que seja capaz de harmonizar

a adequação da via executiva, com a exigência de celeridade, de forma que o meio adotado seja o mais vantajoso para o atingimento dos valores perseguidos na relação entre o direito material e direito processual, uma vez que o processo não pode conter excessivo formalismo ao ponto de dificultar a aplicação do direito, embora seja necessário se obedecer certas formalidades, para conferir segurança à ordem jurídica.

9. CONCLUSÃO

Diante do exposto e partindo dos valores prestigiados pelos princípios do devido processo legal, da *nulla executio sine titulo*, da economia e da celeridade processual, defendemos a possibilidade de se aplicar a regra do artigo 323 do CPC ao processo de execução que tenha por objeto a cobrança de crédito representado por contribuições condominiais, observadas determinadas condições, sendo estas em prestígio ao princípio da segurança jurídica.

O desafio a ser enfrentado envolve justamente apresentar uma proposta de procedimento que possa harmonizar todos os princípios mencionados, sem, contudo, eliminar totalmente a incidência dos efeitos de quaisquer deles.

Para tanto, devemos reconhecer, inicialmente, que o legislador do código de 2015 concebeu um processo civil mais célere, com predominante preocupação social, concedendo maiores poderes ao órgão jurisdicional, bem como ampliando as técnicas de sumarização, na busca de tornar o processo instrumento efetivo de realização de justiça.

Convenhamos que o processo civil contemporâneo precisa ser interpretado de forma mais flexível, para possibilitar que o direito formal propicie maior efetividade ao direito material, atendendo as expectativas dos jurisdicionados e da própria jurisdição.

Destarte, não seria admissível que o novo modelo adotado pelo legislador para cobrança da taxa condominial, qual seja, o processo de execução, muito mais célere do que o modelo anterior, que demandava um processo de conhecimento, encontre como obstáculo para sua efetiva realização a impossibilidade de incluir no pedido as prestações sucessivas que passarem a ser exigíveis em face daquele condômino, devedor contumaz.

Por outro lado, não seria possível admitir, também, um processo de execução sem a apresentação do título executivo, representativo da obrigação líquida, certa e exigível.

Afinal, o direito do credor de exigir o pagamento de prestações sucessivas, não pode prejudicar o direito do devedor de conhecer exatamente qual os limites da pretensão que lhe está sendo dirigida e qual a medida de comprometimento de seu patrimônio, a fim de lhe possibilitar o exercício pleno de seu direito fundamental de defesa.

No entanto, entendemos que a solução para essa dicotomia pode ser encontrada utilizando-se o princípio da proporcionalidade como lente interpretativa do próprio inciso X do artigo 784 do CPC, que estabelece a natureza de título executivo extrajudicial ao crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, desde que documentalmente comprovados.

Sobre este aspecto, entendemos que a expressão “documentalmente comprovados” deve ser interpretada buscando-se adequá-la às exigências do processo de execução, mas sem formalismos exagerados que possam prejudicar a vantagem que poderia ser obtida com a inclusão no pedido das prestações sucessivas. Para tanto, o título executivo respectivo deve ser consubstanciado nos autos do processo de execução mediante a apresentação da (i) convenção condominial, a qual estabelece a forma do rateio das despesas; (ii) da ata da assembleia geral de condomínios, que fixa o valor da taxa condominial pelo período que indicar; bem como (iii) dos comprovantes da cobrança do débito da contribuição de condomínio, ou seja, os boletos ou recibos.

Em sendo assim, percebemos que os documentos comprobatórios das contribuições condominiais demonstram a liquidez e certeza do referido crédito, não apenas, das prestações vencidas no momento da distribuição da ação de execução, mas permitem aferir a liquidez e certeza das prestações futuras.

Da mesma forma, referidos documentos possibilitam identificar as datas de vencimento de cada prestação, ou seja, é possível confirmar o momento exato em que se tornarão exigíveis (parcelas vencidas), o que atende o requisito da exigibilidade. Nesse mesmo sentido, com relação às prestações futuras sucessivas, há de se convir que os mesmos documentos geram a presunção *juris tantum* da obrigatoriedade do pagamento pelo devedor das taxas condominiais que forem vencendo durante o período abrangido pelo respectivo título executivo.

Afinal, é principalmente por meio da ata da assembleia de condôminos, que se fixa o orçamento anual e se estabelece o valor da taxa condominial mensal para o período de vigência, que costuma ser anual. De fato, a ata de assembleia comprova o valor de responsabilidade de cada condômino, em função dos critérios de rateio estabelecidos na convenção condominial.

Em sendo assim, quando da distribuição do processo de execução, tanto o exequente, quanto o executado, possuem meios para verificar a liquidez e certeza das obrigações que serão

exigidas, sejam as parcelas vencidas e impagas, sejam as prestações futuras que tornar-se-ão exigíveis durante o período de vigência do valor da taxa condominial fixada na ata da assembleia de condôminos que estabeleceu o orçamento anual.

Nesse contexto, entendemos possível a aplicação da regra do artigo 323 do CPC no processo de execução que tenha por objeto contribuições condominiais, com relação a todas as prestações demonstradas no período compreendido pelas respectivas atas de assembleia condominial que forem apresentadas com a petição inicial.

Por exemplo, se no momento da propositura da execução o condômino inadimplente estiver devendo as duas últimas prestações do exercício anterior, bem como duas parcelas do exercício vigente, bastará ao condomínio credor comprovar documentalmente, por meio da apresentação de ambas as atas de assembleia, o valor da taxa condominial das quatro parcelas vencidas e impagas, sendo plenamente possível, com fulcro no artigo 323 do CPC, incluir no pedido o valor das prestações sucessivas, que forem exigíveis no período de tempo compreendido pelos dois orçamentos anuais.

Caberá ao condomínio credor, ainda, juntar com a petição inicial todos os boletos de cobrança do período, ou seja, das parcelas vencidas e das parcelas vincendas abrangidas pelas respectivas atas de assembleia.

Desta forma, estará se ampliando o espectro do processo de execução das contribuições condominiais, permitindo ao credor exigir as prestações futuras e tornando o processo mais efetivo, sem descuidar, no entanto, do preenchimento do requisito da existência do título executivo líquido, certo e exigível.

Parece-nos que a adoção desse procedimento permite prestigiar os princípios da economia e da celeridade processual, sem descuidar do respeito ao princípio da *nulla executio sine titulo*, pois as prestações vincendas poderão ser incluídas no pedido, sem que se possa alegar inexistência de título executivo relativamente a essas parcelas.

Por óbvio, não temos qualquer pretensão de dar a palavra final a essa questão. Trata-se de mera sugestão que parece-nos ser plenamente factível a luz do ordenamento jurídico vigente, até que a matéria seja submetida à análise dos tribunais superiores, os quais, certamente, indicarão o melhor caminho para se dar efetividade plena ao processo de execução do crédito referente às contribuições de condomínio edilício.

REFERÊNCIAS

- ABELHA, Marcelo. *Manual de execução civil*. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2007.
- ALEXY, Robert. *El concepto y la validez del derecho*. Trad. Jorge M. Seña. Barcelona: Gedisa, 1994.
- ARAÚJO JÚNIOR, Gediel Claudino de. *Processo civil: execução*. 5ª ed. São Paulo: Atlas, 2009. (Série leituras jurídicas: provas e concursos, v. 11).
- BOCCUZZI NETO, Vito Antonio. *Recursos Excepcionais – o prequestionamento e a matéria de ordem pública*. Artigo publicado em *Aspectos Polêmicos e atuais dos recursos cíveis e assuntos afins*. Coordenação Nelson Nery Jr, Teresa Arruda Alvim Wambier. – São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007, volume 11.
- BUENO, Cassio Scarpinella. *Manual de direito processual civil*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2017.
- CASSETTARI, Christiano. *Elementos de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2011.
- CINTRA, Antonio Carlos de Araújo; GRINOVER, Ada Pellegrini; DINAMARCO, Cândido Rangel. *Teoria geral do processo*. 30ª ed. rev., atual. e aum. São Paulo: Malheiros, 2014.
- DINIZ, Maria Helena. *Manual de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2011.
- ELIAS FILHO, Rubens Carmo. *Condomínio edilício: aspectos de direito material e processual*. São Paulo: Atlas, 2015.
- FIUZA, César. *Direito civil: curso completo*. 18ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil esquematizado, volume 2*. São Paulo: Saraiva, 2013.

- GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Novo curso de direito processual civil, volume 1: teoria geral e processo de conhecimento (1ª parte)*. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. *Novo curso de direito processual civil: execução e processo cautelar: volume 3*. 3ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GRECO FILHO, Vicente. *Direito processual civil brasileiro, volume 2: (atos processuais a recursos e processos nos tribunais)*. 18ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007.
- GRECO FILHO, Vicente. *Direito processual civil brasileiro – v. 3. Processo de execução a procedimentos especiais*. 14ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2000.
- GUERRA FILHO, Willis Santiago. *Processo Constitucional e Direitos Fundamentais*. 2ª ed. rev. e atual. São Paulo: Celso Bastos Editor: Instituto Brasileiro de Direito Constitucional, 2001.
- LENZA, Pedro (Coord.). *Direito processual civil esquematizado*. 4ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2014.
- LISBOA, Roberto Senise. *Manual de direito civil, v. 4: direitos reais e direitos intelectuais*. 5ª ed. aum. e atual. São Paulo: Saraiva, 2011.
- MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. *Código de processo civil interpretado e anotado: artigo por artigo, parágrafo por parágrafo*. 4ª ed. São Paulo: Manole, 2012.
- MONTENEGRO FILHO, Misael. *Curso de direito processual civil, volume 1: teoria geral do processo e processo de conhecimento*. 4ª ed. São Paulo: Atlas, 2007.
- NEGRÃO, Theotonio *et al.* *Código Civil e legislação civil em vigor*. 34ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2016.
- NEGRÃO, Theotonio *et al.* *Código de Processo Civil e legislação processual em vigor*. 47ª ed. atual. e reform. São Paulo: Saraiva, 2016.
- NERY, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 2ª Tiragem. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e incorporações*. 13ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

RIBEIRO, Leonardo Ferres da Silva (Org.). *Nova execução de título extrajudicial: Lei 11.382/2006, comentada artigo por artigo*. São Paulo: Método, 2007.

RIZZARDO, Arnaldo. *Condomínio edilício e incorporação imobiliária*. 6ª ed., rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil – Teoria geral do direito processual civil, processo de conhecimento e procedimento comum – vol. I*. 57ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil – Execução forçada, processo nos tribunais, recursos e direito intertemporal – vol. III*. 49ª ed. rev., atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

VIANA, Marco Aurelio da Silva. *Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil*. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

WAGNER JUNIOR, Luiz Guilherme da Costa. *Processo civil – curso completo*. 2ª ed. revista e atual. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

WAMBIER, Luiz Rodrigues (Coord.). *Curso avançado de processo civil, volume 1: teoria geral do processo de conhecimento*. 9ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

WAMBIER, Luiz Rodrigues (Coord.). *Curso avançado de processo civil, volume 2: processo de execução*. 9ª ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.