



que acabam por comprometer a célere prestação jurisdicional, dando azo a questionamentos quanto à cobrança executiva de determinadas verbas.

Em primeiro lugar, acrescenta-se a expressão “e seus acessórios” logo após a enumeração dos créditos decorrentes de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel. O acréscimo não se confunde com preciosismo. Permite-se, com isso, eliminar a controvérsia, atualmente existente na jurisprudência pátria, a respeito da possibilidade de execução das verbas acessórias que normalmente dizem respeito a tais contratos.

Assim se dá com o contrato de locação de imóveis, em que o débito principal diz respeito aos aluguéis, mas normalmente o locatário executado está também inadimplente com relação às suas obrigações acessórias, referentes ao pagamento das despesas condominiais, de energia elétrica, taxas e outras estipuladas no respectivo contrato. Nada mais justo do que admitir a cobrança unificada de todo o débito, sendo contrário ao princípio da economia processual impor-se ao credor a proposição de outra ação de cobrança exclusivamente para este fim.

Defender o contrário seria um verdadeiro contra-senso; seria premiar a inadimplência num País, como o nosso, em que a legislação ainda é excessivamente complacente com o devedor.

A segunda alteração, embora também singela, teria o efeito prático de alçar à condição de título executivo extrajudicial as atas de assembléias e convenções condominiais, permitindo a cobrança, pela via executiva, dos créditos decorrentes das disposições convencionais e deliberações da Assembléia de condôminos. Sempre é bom lembrar que, de acordo com o Novo Código Civil (Lei nº 10.406/2002, artigo 1.354), a Assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião, o que legitima as decisões nela tomadas, que correspondem à vontade geral.

A permanecer a redação atual, nega-se ao condomínio a possibilidade de recorrer à ação de execução para cobrar seu crédito, restando-lhe apenas a via da ação condenatória, pelo procedimento sumário, consoante

dispõe o artigo 275, II, alínea 'b', do Código de Processo Civil. Isso porque o entendimento doutrinário dominante, à luz da atual legislação, considera que a necessidade de comprovação dos “encargos” devidos através de “contrato escrito” evidencia que o legislador quis se referir tão somente à execução ajuizada pelo locador contra o locatário, entre os quais há, efetivamente, um contrato.

Melhor seria, realmente, remeter o condomínio à ação de cobrança pelo rito sumário somente naqueles casos em que os encargos condominiais não estiverem acobertados pelas Convenções e Atas de Assembléia, ou faltar-lhes liquidez.

É notório que, nos dias atuais, há considerável demora para a solução dos conflitos, tornando aflitiva a situação dos condomínios credores, que chegam a aguardar por muitos anos o início da execução, com sérias repercussões. Convém ressaltar que o condômino inadimplente continua usufruindo da vida condominial, como se adimplente fosse, e fazendo recair sobre os demais condôminos adimplentes as conseqüências de seu débito, pois estes precisam suportar imediata elevação no rateio para garantir a continuidade dos serviços comuns.

Portanto, as modificações sugeridas visam à atender aos princípios da economia e celeridade processuais, que têm norteado as recentes alterações da lei processual e aos quais estes representantes do Povo devem prestar homenagens.

Sala das Sessões, em 12 de novembro de 2003.

**ARNALDO FARIA DE SÁ**  
**Deputado Federal - São Paulo**