



## CÂMARA DOS DEPUTADOS

# PROJETO DE LEI N.º 2.477-A, DE 2003

(Do Sr. Arnaldo Faria de Sá)

Dá nova redação ao inciso IV do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, dispondo sobre títulos executivos extrajudiciais; tendo parecer da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com emenda (relator: DEP. RICARDO FIUZA).

**DESPACHO:**

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO

**APRECIÇÃO:**

Proposição Sujeita à apreciação conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

### SUMÁRIO

I - Projeto inicial

II - Na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania:

- parecer do relator
- emenda oferecida pelo relator (1)
- parecer da comissão

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei dispõe sobre títulos executivos extrajudiciais relativos a créditos decorrentes de foro, laudêmio, aluguel, renda de imóvel e encargo de condomínio.

Art. 2º O inciso IV do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 585.....

IV – o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, e seus acessórios, bem como encargo de condomínio, quando comprovado por contrato ou convenção e ata de assembléia condominiais.” (NR)

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

### **JUSTIFICAÇÃO**

O Projeto ora apresentado propõe pequena alteração na redação do inciso IV do artigo 585 do Código de Processo Civil, que trata dos títulos executivos extrajudiciais. Pequena alteração legislativa que, contudo, será capaz de extirpar dúvidas que inevitavelmente surgem no mundo jurídico, mas 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 assembleias e convenções condominiais, permitindo a cobrança, pela via executiva, dos créditos decorrentes das disposições convencionais e deliberações da Assembleia de condôminos. Sempre é bom lembrar que, de acordo com o Novo Código Civil (Lei nº 10.406/2002, artigo 1.354), a Assembleia 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 Assembleia, ou faltar-lhes liquidez.

É notório que, nos dias atuais, há considerável demora para a solução dos conflitos, tornando aflitiva a situação dos condôminos 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**

**LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA  
COORDENAÇÃO DE ESTUDOS LEGISLATIVOS - CEDI**

**LEI Nº 5.869, DE 11 DE JANEIRO DE 1973**

Institui o Código de Processo Civil.

LIVRO I  
DO PROCESSO DE CONHECIMENTO

.....  
TÍTULO VII  
DO PROCESSO E DO PROCEDIMENTO  
.....

CAPÍTULO III  
DO PROCEDIMENTO SUMÁRIO  
*\* Capítulo nominado pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.*

Art. 275. Observar-se-á o procedimento sumário:

*\* Artigo, caput, com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.*

I - (redação de acordo com a Lei 10.444, de 7.5.02) nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo;

*\* Inciso I com redação dada pela Lei nº 10.444, de 07/05/2002.*

II - nas causas, qualquer que seja o valor:

- a) de arrendamento rural e de parceria agrícola;
- b) de cobrança ao condômino de quaisquer quantias devidas ao condomínio;
- c) de ressarcimento por danos em prédio urbano ou rústico;
- d) de ressarcimento por danos causados em acidente de veículo de via terrestre;
- e) de cobrança de seguro, relativamente aos danos causados em acidente de veículo, ressalvados os casos de processo de execução;
- f) de cobrança de honorários dos profissionais liberais, ressalvado o disposto em legislação especial;
- g) nos demais casos previstos em lei.

*\* Inciso II com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.*

Parágrafo único. Este procedimento não será observado nas ações relativas ao estado e à capacidade das pessoas.

*\* Parágrafo único com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.*

Art. 276. Na petição inicial, o autor apresentará o rol de testemunhas e, se requerer perícia, formulará quesitos, podendo indicar assistente técnico.

*\* Artigo com redação dada pela Lei nº 9.245, de 26/12/1995.*

LIVRO II  
DO PROCESSO DE EXECUÇÃO

TÍTULO I  
DA EXECUÇÃO EM GERAL

CAPÍTULO III  
DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA REALIZAR QUALQUER EXECUÇÃO

**Seção II**  
**Do Título Executivo**

Art. 585. São títulos executivos extrajudiciais:

*\* Artigo, caput com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

I - a letra de câmbio, a nota promissória, a duplicata, a debênture e o cheque;

*\* Inciso I com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13/12/1994.*

II - a escritura pública ou outro documento público assinado pelo devedor; o documento particular assinado pelo devedor e por duas testemunhas; o instrumento de transação referendado pelo Ministério Público, pela Defensoria Pública ou pelos advogados dos transatores;

*\* Inciso II com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13/12/1994.*

III - os contratos de hipoteca, de penhor, de anticrese e de caução, bem como de seguro de vida e de acidentes pessoais de que resulte morte ou incapacidade;

*\* Inciso III com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

IV - o crédito decorrente de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóvel, bem como encargo de condomínio desde que comprovado por contrato escrito;

*\* Inciso IV com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

V - o crédito de serventário de justiça, de perito, de intérprete, ou de tradutor, quando as custas, emolumentos ou honorários forem aprovados por decisão judicial;

*\* Inciso V com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

VI - a certidão de dívida ativa da Fazenda Pública da União, Estado, Distrito Federal, Território e Município, correspondente aos créditos inscritos na forma da lei;

*\* Inciso VI com redação dada pela Lei 5.925 de 01/10/1973.*

VII - todos os demais títulos, a que, por disposição expressa, a lei atribuir força executiva.

*\* Inciso VII com redação dada pela Lei nº 5.925 de 01/10/1973.*

§ 1º A propositura de qualquer ação relativa ao débito constante do título executivo não inibe o credor de promover-lhe a execução.

*\* § 1º com redação dada pela Lei nº 8.953, de 13/12/1994.*

§ 2º Não dependem de homologação pelo Supremo Tribunal Federal, para serem executados, os títulos executivos extrajudiciais, oriundos de país estrangeiro. O título, para ter eficácia executiva, há de satisfazer aos requisitos de formação exigidos pela lei do lugar de sua celebração e indicar o Brasil como o lugar de cumprimento da obrigação.

*\* § 2º com redação determinada pela Lei nº 5.925, de 1º de outubro de 1973.*

Art. 586. A execução para cobrança de crédito fundar-se-á sempre em título líquido, certo e exigível.

§ 1º Quando o título executivo for sentença, que contenha condenação genérica, proceder-se-á primeiro à sua liquidação.

§ 2º Quando na sentença há uma parte líquida e outra ilíquida, ao credor é lícito promover simultaneamente a execução daquela e a liquidação desta.

.....  
 .....  
**LEI Nº 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002**

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

.....  
 .....  
**PARTE ESPECIAL**

.....  
 .....  
**LIVRO III  
 DO DIREITO DAS COISAS**

.....  
 .....  
**TÍTULO III  
 DA PROPRIEDADE**

.....  
 .....  
**CAPÍTULO VII**

## DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

.....

### **Seção II** **Da Administração do Condomínio**

.....

Art. 1.354. A assembléia não poderá deliberar se todos os condôminos não forem convocados para a reunião.

Art. 1.355. Assembléias extraordinárias poderão ser convocadas pelo síndico ou por um quarto dos condôminos.

.....

.....

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **I – RELATÓRIO**

Trata-se de Projeto de Lei que pretende alterar a redação do artigo 585, inciso IV, do Código de Processo Civil, deixando expressa a possibilidade de ajuizamento de ação executiva em relação aos acessórios dos créditos de foro, laudêmio, aluguel ou renda de imóveis, bem como os encargos de condomínio, desde que comprovados por contrato ou convenção e ata de assembléia condominiais.

Sustenta o autor da proposta que o objetivo da alteração legislativa é extirpar controvérsia jurisprudencial atualmente existente acerca do alcance do título executivo extrajudicial elencado no inciso IV do artigo 585 da Lei Instrumental, estando a solução apontada de acordo com os princípios da economia e celeridade processuais.

A proposição foi distribuída a esta Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania para análise conclusiva (art. 24, II, RICD) quanto à sua constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e mérito, nos termos regimentais.

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O projeto encontra-se compreendido na competência privativa da União para legislar sobre direito processual, sendo legítima a iniciativa e adequada a elaboração de lei ordinária (artigos 22, I e 61 da Constituição Federal).

O pressuposto da juridicidade se acha igualmente preenchido, não sendo violados princípios do ordenamento jurídico pátrio. A técnica legislativa atende aos ditames da Lei Complementar nº 95/98, editada em obediência ao artigo 59, parágrafo único, da Carta Magna de 1988.

No mérito, somos favoráveis à modificação legislativa que se pretende introduzir, até mesmo porque não se trata de grande inovação, mas de saudável explicitação de posição doutrinária e jurisprudencial já dominante.

Com efeito, a controvérsia jurídica existente no cotidiano forense compromete a rápida prestação da tutela jurisdicional e coloca em risco o princípio da isonomia, ao permitir decisões díspares para casos semelhantes. Ainda há aqueles que entendem que o título judicial constante do inciso IV do artigo 585 do CPC não incluiria os encargos locatícios devidos pelo locatário inadimplente, mas apenas os aluguéis, devendo os acessórios serem cobrados pela via da ação ordinária ou monitória.

A divergência fica comprovada pela existência de pronunciamento do Superior Tribunal de Justiça acerca da matéria, já que aquela Corte é responsável pela uniformização da jurisprudência pátria:

“PROCESSUAL CIVIL. LOCAÇÃO. CONTRATO. EXECUÇÃO. ACESSÓRIOS DA LOCAÇÃO. ART. 585, IV, DO CPC.

I – Nos termos do art. 585, IV, do CPC, constitui título executivo judicial o contrato de locação escrito, devidamente assinado pelos contratantes.

II – As obrigações acessórias ao contrato de locação, tais como despesa com água, luz, multa e tributos, expressamente previstas no contrato, também estão compreendidas no art. 585, IV, do CPC, legitimando a execução juntamente com o débito

principal relativo aos aluguéis propriamente ditos. Precedentes”.

Também quanto aos encargos condominiais houve necessidade de manifestação do Superior Tribunal de Justiça, a indicar a discrepância entre os posicionamentos dos tribunais estaduais. Realmente, havia quem sustentasse que o locador, fundado em contrato escrito, poderia executar o locatário pelas despesas de condomínio, mas se a cobrança fosse feita pelo síndico, este teria que recorrer ao procedimento sumário (art. 275, II, 'b', CPC).

Aquela Corte adotou, também aqui, entendimento consentâneo com o ora perfilhado, a evidenciar que o projeto se limita a explicitar o posicionamento amplamente majoritário acerca do tema :

“Processual civil. Recurso especial. Condomínio. Despesas. Cobrança. Via executiva.

I - O procedimento sumário - art. 275, II, do CPC, não se aplica à cobrança de despesas condominiais, cujos valores tenham sido estabelecidos e aprovados em convenção, pois, nesta hipótese, o caso é de ação de execução, "ex vi", do art. 585, IV, do CPC e 12, §2º, da Lei nº 4.591/64.”<sup>2</sup>

“Agravo regimental. Recurso especial não admitido. Despesas de Condomínio. Execução.

1. Constituindo as atas de assembléias e as convenções condominiais títulos executivos extrajudiciais, cabível é a via executiva e não o ajuizamento de ação monitória.”<sup>3</sup>

O procedimento sumário deve ser exigido somente naqueles casos em que os encargos condominiais não estejam acobertados pelas Convenções e Atas de Assembléias.

De qualquer sorte, a solução apontada pelo presente projeto está, por certo, privilegiando a celeridade processual, sem causar qualquer prejuízo ao devedor, que poderá se valer dos embargos para afastar qualquer lesão ao seu direito. É, contudo, conveniente manter-se a referência a “contrato escrito”, dada a incerteza advinda de um ajuste verbal, motivo pelo qual optamos por oferecer uma emenda à proposição.

---

<sup>1</sup> STJ, REsp. nº 440.171/SP, 5ª Turma, Rel. Min. Felix Fischer, DJ 31.03.2003, p. 00251.

<sup>2</sup> STJ, REsp. nº 43318/MG, 3ª Turma, Rel. Min. Cláudio Santos, DJ 26.02.1996, p. 04008.

<sup>3</sup> STJ, AGA nº 216816/DF, 3ª Turma, Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, DJ 31.05.1999, p. 00149.

Isso posto, nosso voto é pela constitucionalidade, juridicidade, boa técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação do **Projeto de Lei nº 2.477, de 2003**, com a **emenda** em anexo.

Sala da Comissão, em 21 de maio de 2004.

Deputado RICARDO FIUZA  
Relator

## **COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA**

### **PROJETO DE LEI Nº 2.477, DE 2003**

Dá nova redação ao inciso IV do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, dispondo sobre títulos executivos extrajudiciais.

#### **EMENDA Nº 1**

*Acrescente-se, à nova redação atribuída pelo artigo 2º do projeto ao inciso IV do artigo 585 da Lei nº 5.869, de 11 de Janeiro de 1973 – Código de Processo Civil, a palavra “escrito” logo após “contrato”.*

Sala da Comissão, em 21 de maio de 2004.

Deputado RICARDO FIUZA

### III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania, em reunião ordinária realizada hoje, opinou unanimemente pela constitucionalidade, juridicidade, técnica legislativa e, no mérito, pela aprovação, com emenda (apresentada pelo Relator), do Projeto de Lei nº 2.477/2003, nos termos do Parecer do Relator, Deputado Ricardo Fiuza.

Estiveram presentes os Senhores Deputados:

Maurício Rands - Presidente, Antonio Carlos Biscaia e Nelson Trad - Vice-Presidentes, Aloysio Nunes Ferreira, Antonio Carlos Magalhães Neto, Bosco Costa, Carlos Mota, Carlos Rodrigues, Darci Coelho, Dimas Ramalho, Edmar Moreira, Edna Macedo, Gonzaga Patriota, Ildeu Araujo, João Almeida, João Paulo Gomes da Silva, José Divino, José Eduardo Cardozo, José Roberto Arruda, Juíza Denise Frossard, Luiz Eduardo Greenhalgh, Marcelo Ortiz, Odair, Osmar Serraglio, Reginaldo Germano, Rubinelli, Sérgio Miranda, Sigmaringa Seixas, Takayama, Vicente Arruda, Zenaldo Coutinho, Agnaldo Muniz, André de Paula, Átila Lira, Celso Russomanno, Coriolano Sales, Coronel Alves, Fátima Bezerra, Fernando Coruja, Isaías Silvestre, Ivan Ranzolin, Jair Bolsonaro, João Campos, José Pimentel, Jovair Arantes, Laura Carneiro, Luiz Antonio Fleury, Marcos Abramo, Mauro Benevides e Sandra Rosado.

Sala da Comissão, em 20 de outubro de 2004

Deputado MAURÍCIO RANDS  
Presidente

**FIM DO DOCUMENTO**