

ROTEIRO PARA PROTESTO DE COTA CONDOMINIAL (Novo CPC)

A lei de Protesto de Títulos (Lei nº 9.492/97), em seu art. 1º, já previa que: “**Protesto é o ato formal e solene pelo qual se prova a inadimplência e o descumprimento de obrigação originada EM TÍTULOS e outros documentos de dívida**”.

Ainda que uma minoria insistisse descabimento do protesto direto da dívida condominial, o advento do novo CPC (Lei nº 13.105, de 16/03/2016), sepultou qualquer dúvida acerca da questão, ao definir em seu artigo 784, inciso X que “**São TÍTULOS EXECUTIVOS EXTRAJUDICIAIS: X- o crédito referente às contribuições ordinárias ou extraordinárias de condomínio edilício, previstas na respectiva convenção ou aprovadas em assembleia geral, desde que documentalmente comprovadas**”.

Desta forma, o novel CPC alçou a **cota condominial à categoria de título executivo extrajudicial**, com possibilidade expressa de ser protestado, nos termos do artigo 1º da Lei de Protestos (Lei nº 9492/96).

SEGUE A ROTEIRO PRÁTICO PARA ORIENTAÇÃO PROTESTO DE DESPESAS CONDOMINIAIS:

1- Apesar de não ser obrigatório, recomendamos aos síndicos ou administradores dos condomínios edifícios, regularizado nos moldes dos artigos 1331 e seguintes do Código Civil, encaminhamento de carta aos condôminos inadimplentes, informando que considerando que o crédito de cobrança condomínio foi alçado à título de crédito no art. 784, X do novo CPC, bem como pela obrigação do síndico cobrar os débitos (art.1.348, CC), se assinala um prazo para pagamento da dívida ou manifestação por escrito de data para negociação do débito na administração do condomínio, sob pena de imediato encaminhamento dos débitos ao Cartório de Protesto de Títulos do município

Obs: Não é mais necessária qualquer Assembléia para aprovar o protesto ou qualquer uma cobrança, uma vez que a lei já autorizou.

2- O síndico/administrador deve se dirigir ao Cartório de Protesto de Títulos, para o Protesto dos Títulos, anexando a seguinte **DOCUMENTAÇÃO**:

- ⇒ Ata de Eleição do síndico atual (original ou cópia a ser autenticada);
- ⇒ Identidade e CPF do apresentante do título (cópia)
- ⇒ Preenchimento e assinatura com firma reconhecida no Requerimento de Protesto, indicando o endereço do devedor;
- ⇒ Boleto das cotas condominiais/multas em atraso ou Planilha detalhada dos débitos de cada condomínio assinada pelo síndico, contador ou administradora (originais ou cópias autenticadas); A planilha deve abranger o Principal, os encargos (se houver), a Correção Monetária e Multa (previstas em contrato).

⇒ Atas da instituição das cotas condominiais cobradas e principalmente as taxas extras (originais ou cópias autenticadas);

Obs1: Não é necessário anexar certidão do registro de imóveis, desde que o síndico firme declaração de responsabilidade desta informação, bem como da regularidade do condomínio edilício.

Obs2: O protesto do débito condominial deve sempre ser contra o proprietário do imóvel, responsável pela obrigação do pagamento da quota condominial perante o Condomínio, independentemente de haver ou não inquilino no imóvel. Salvo quando o contrato de aluguel estipular esta obrigação de pagamento para o locatário, devendo então ser procedido o protesto do contrato de locação, pelo locador.

3- Recebida e processada a documentação no Cartório, o devedor será intimado a pagar a dívida, mediante cheque administrativo ou guia bancária fornecida pelo Cartório, sob pena de registro do protesto, em regra no prazo de 3 dias úteis(art. 12 da Lei 9492/97).

a) Em caso de pagamento antes do protesto, o devedor paga também as custas do cartório, que transfere o valor da dívida para o condomínio;

b) Na inércia do devedor, será lavrado o protesto e devolvidos os documentos ao Condomínio, SOMENTE SENDO AUTORIZADA A RETIRADA DO PROTESTO COM A EXPEDIÇÃO DE CARTA DE ANUÊNCIA PELO CONDOMÍNIO.

COM O REGISTRO DO PROTESTO, O NOME DO DEVEDOR É NEGATIVADO JUNTO AO **SERASA E EQUIFAX** (maior banco de dados de informações comerciais da América Latina).

Em casos tais, o devedor deverá se dirigir à administração do condomínio para quitar esta dívida e depois se dirigir ao cartório para pagamento das despesas do cartório.

ATENÇÃO 1: O condomínio deve deixar bastante explícito que o pagamento do débito condominial não exime o condômino do pagamento das taxas cartorárias, sobretudo para retirada do protesto.

ATENÇÃO 2: O condomínio deve ter agilidade no encaminhamento da parcela inadimplente da cota condominial ao protesto, uma vez que o acúmulo de outras parcelas só aumenta o valor total para o devedor pagar em cartório, o que pode diminuir a possibilidade de recuperação dos créditos.

Quaisquer dúvidas adicionais, não deixem de consultar o Cartório de Protesto de Títulos de seu município, inclusive para obtenção de modelos de requerimento de protesto e planilha de débito.

