

Cota em atraso - Protesto

É possível proceder ao protesto de cota condominial em atraso?

O protesto de cotas condominiais sempre foi uma questão que levantou intensa discussão, existindo defensores ferrenhos com relação à sua legalidade, embasados na Lei nº 9.492, de 10 de setembro de 1997, que prevê o protesto de “outros documentos de dívida”. Esse posicionamento recebeu reforço com a edição da Lei Estadual nº 5.373, de 15 de janeiro de 2009, que alterou a Lei nº 3.350, de 29 de dezembro de 1999, no que se refere à tabela de emolumentos dos Tabelionatos de Protesto de Títulos, explicitando na Nota 1 da Tabela 24 que, entre os documentos de dívida, está “o crédito de cotas de condomínio edilício, decorrente das cotas de rateio de despesas e da aplicação de multa e juros, na forma da lei ou Convenção de condomínio edilício, devidos pelo condômino ou possuidor da unidade”.

Ocorre que a Lei Estadual nº 5.373/2009 foi declarada inconstitucional pelo TJ-RJ, em ação movida pelo procurador de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

Assim, com mais ênfase, recomendamos àqueles que optarem pela realização do protesto da cota condominial em atraso que observem algumas cautelas, a saber:

1. Verificar, através de certidão de ônus reais, a titularidade da propriedade.
2. Aprovação das cotas condominiais em assembléia geral ordinária ou extraordinária, com os valores fixados em real, acrescidos da multa e dos juros devidos.
3. Aprovação pela AGO ou AGE de autorização para que o síndico promova o protesto da cota ou das cotas condominiais e seus acréscimos, isentando-o de qualquer responsabilidade pessoal e, também, para que ele possa outorgar poderes à administradora ou a um advogado para efetivar os protestos.
4. Registro da Ata no Cartório de Títulos e Documentos, para garantia e segurança.

Em nosso entendimento, a assembléia geral deverá aprovar a realização do protesto de forma genérica, até mesmo para evitar discriminação no procedimento com relação a um outro condômino. Assim, o que deve ser autorizado é a realização do protesto das cotas não pagas, podendo, a seu critério, estabelecer um número mínimo de cotas.

Para promover o protesto devem ser anexados os seguintes documentos:

- Carta-petição, com o pedido de protesto de acordo com os modelos adotados e sugeridos pelo Cartório de Protesto, com os documentos anexos em 2 (duas) vias.
- Convenção do condomínio.
- Ata de eleição do síndico.
- Ata da AGO ou AGE que aprovou a cota ou as cotas condominiais levadas a protesto, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos.
- Avisos de cobrança (boletos).
- Planilha do débito assinada.

Além disso, existem outras cautelas que devem ser observadas. Uma delas é quanto ao cancelamento do protesto.

Dispõe o art. 26 que “o cancelamento do registro do protesto será solicitado diretamente no Tabelionato de Protesto de Títulos, por qualquer interessado, mediante apresentação do documento protestado, cuja cópia ficará arquivada”.

Se o título não foi pago em cartório, se for retirado pelo condomínio credor e vier a ser pago diretamente a ele, é preciso que o condomínio requeira o cancelamento do protesto, na qualidade de credor, ou que, em documento assinado pelo devedor protestado, fique claro que é sua tal obrigação.

Não há na legislação previsão de quórum qualificado para deliberação sobre o protesto da cota condominial, podendo, portanto, ser aprovada por maioria simples. No entanto, tendo em vista a repercussão do procedimento, sugerimos que seja alcançado o quórum de, no mínimo, 2/3 dos condôminos.