



Lei nº 13.105, de 16 de Março de 2015 Alterações pertinentes a Condomínios NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Art. 784. 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;

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

Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Art. 829. O executado será citado para pagar a dívida no prazo de 3 (três) dias, contado da citação.

§ 1º Do mandado de citação constarão, também, a ordem de penhora e a avaliação a serem cumpridas pelo oficial de justiça tão logo verificado o não pagamento no prazo assinalado, de tudo lavrando-se auto, com intimação do executado.

§ 2º A penhora recairá sobre os bens indicados pelo exequente, salvo se outros forem indicados pelo executado e aceitos pelo juiz, mediante demonstração de que a constrição proposta lhe será menos onerosa e não trará prejuízo ao exequente

As despesas do condomínio são devidas por força da lei (art. 1.334, I, e art. 1.336, I, do C. C.), rateadas entre os condôminos, que as pagam no prazo previsto na convenção através da cota condominial.

Art. 389 do Código Civil determina que: Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

Art. 395: Responde o devedor pelos prejuízos a que sua mora der causa, mais juros, atualização dos valores monetários segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários do advogado.

Conforme se depreende nos artigos acima, com o advento da nova lei, o Novo CPC, as cobranças das taxas condominiais se tornaram mais célere, na medida em que foi suprimida a fase de conhecimento, podendo ingressar com ação executiva direta, para que o condômino inadimplente pague suas dívida e acessórios no prazo de 3 (três) dias, sob pena de penhora da sua unidade autônoma e posterior leilão.

O apartamento (unidade autônoma) responde pela integralidade dos débitos existentes, podendo ser leiloado para pagamento da dívida de condomínio. mesmo sendo único bem.



Anteriormente, era necessário ingressar com ação de cobrança, para que o devedor fosse citado e apresentasse defesa, e ao final, o credor alcançasse a tão almejada sentença condenatória para que se pudesse executar o valor da dívida. Essa ação poderia perdurar por mais de 10 (dez) anos e foi modificada pela nova lei.

Com efeito, se vislumbra, a primeira vista, a redução da inadimplência. Todavia, ainda que benéfica a nova Lei, deve-se analisar os efeitos inerentes à referida mudança, se aumentou ou se houve verdadeiramente uma redução.

Em caso de aumento ou de permanecer a inadimplência o que fazer?

Todos os condomínios devem adequar suas convenções ao Código Civil de 2002, onde lhe será permitido, por força de lei, doutrina e jurisprudência a modificação da taxa de juros de 1% e da multa ali convencionada.

O STJ já manifestou e confirmou a possibilidade da convenção do condomínio de aplicar os juros praticados pelo mercado. O percentual médio é de 10% a.m., segundo a jurisprudência.

O limite máximo que a convenção pode estabelecer de multa por atraso reiterado será de 5 taxas, conforme previsto no (art. 1.337 do Código Civil).

Porém, há dificuldade dos condomínios para atualizar suas convenções.

Tal tarefa que deve ser entregue a um especialista jurídico de modo que possa adequar à nova realidade, ainda que seja de forma proporcional aos meses de atraso, com a anuência dos demais condôminos adimplentes.

Com isso, uma vez adequada a convenção, as novas multas e juros poderão ser aplicados e cobrados judicialmente.

A verdade o que se busca é “a eliminação da inadimplência”.

Logo, com a adequação da convenção ao Código Civil de 2002, somado com as novas normativas processuais, ninguém se arriscará a perder seu patrimônio e sua inadimplência chegará ao número Zero.

